9

POR

EL REAL COLEGIO SEMINARIO

DE SAN TELMO,

EXTRAMUROS DE LA CIUDAD DE SEVILLA,

CONTRA

EL REAL FISCO

DEL TRIBUNAL DE INQUISICION

DE DICHA CIUDAD:

SOBRE

NULIDAD DEL CONTRATO DE CENSO

titulado reservativo perpetuo con réditos de 9ʉ rs. annuales que el Colegio paga á dicho Real Fisco de la Inquisicion de Sevilla.

PRETENSIONES DEL COLEGIO.

Primera y principal: Que se declare por nulo dicho contrato celebrado con nombre de censo reservativo perpetuo inestimable é irredimible, sin que en ningun tiempo pudiera apreciarse, estimándole por contrato de pura y absoluta compra y venta.

Segunda subsidiaria: Que no habiendo lugar á dicha nulidad y estimacion se declare dicho censo por consignativo redimible desde su constitucion con el capital de 175450 rs. vn. valor de las fincas ó capital impuesto por el Real Fisco; admitiendo al Colegio su redencion y computando á aquel en cuenta y parte de pago de su capital y réditos, los que ha pagado con exceso, y principalmente los que van del 3 al 5 por 100 desde 1705 en que se baxó la tasa de los censos.

Y tercera tambien subsidiaria: Que quando ni á una, ni á otra de las anteriores pretensiones se defiera, (caso no esperado) se modere y reduzca la pension annual de los 9ʉ rs. á la menor suma justa y correspondiente á la naturaleza y clase que se estime de tal censo y sus condiciones onerosas.



MADRID. MDCCLXXXX.

POR RAMON RUIZ EN LA IMPRENTA DE ULLOA.

SI como era debido hubiesen tenido su puntual exácto cumplimiento las intenciones del Soberano y del Consejo en sus primeras Reales órdenes sobre el caso de nuestra disputa, y á presencia de su letra y mente hubieran los súbditos, animádos del mismo espíritu llevádolas á puro efecto por otro de su obediencia, no nos viéramos en la dura necesidad de molestar la atencion del Rey y del Consejo, con la justa reclamacion que el Real Colegio de S. Telmo de Sevilla, Seminario de Huérfanos para su enseñanza en las Primeras Letras, Matemáticas, Marinería, Pilotáge, Artillería, Lenguas, &c. hace de sus derechos para el remedio y corte de los intolerables perjuicios que padece, originados por haber el Tribunal de Sevilla y su Comisionado aparentado dificultades, reparos é inconvenientes donde no los habia, como se demuestra en el siguiente

HECHO.

2. MAndó el Señor Don Cárlos II. por Cédula de 17. de Junio de 1681. fundar dicho Seminario en el Bárrio de Triana y sitio contíguo á nuestra Señora de Buen-Ayre, nombrando por Protector al Consejo de Indias, Conservador Superintendente al Presidente de la Contratacion, y por Administrador á la Universidad de Mareantes. Por lo corto y otros inconvenientes de dicho sitio, propuso ésta ser mas á proposito una *haza de tierra blanca* en el sitio llamado San Telmo, propio de la Inquisicion, suplicándo á S. M. que para que alli se hiciera la fundacion diése la órden correspondiente al Consejo de la Suprema para que éste la comunicáse al Tribunal de Sevilla; y en efecto S. M. mandó pasar la Consulta al Señor Inquisidor general *para que reconociendo la piedad y conveniencia que de esto se seguia, viése lo que se le ofreciese.* Dicho Señor Inquisidor junto con el Consejo, manifestando deséo de complacer á S. M. y contribuir á tan piadosa fundacion dió órden al Tribunal de Sevilla *para que no habiendo repáro ni inconveniente hiciese tasar por su justo valór dicha haza de tierra, y tratáse de su venta con el Presidente de la Contratacion y Universidad de Mareantes, informando al Consejo si hubiese algun inconveniente sobre su venta* (1).

3. El Comisionado por aquel Tribunal, su Fiscal y Juez de bienes

(1) Memor. num. 2.

nes confiscados Don Fabian de Cabrera, los aparentó desde luego al mismo Tribunal en su informe de 8 de Octubre de 1681. diciendo que en el trato y conferencia con los Diputados de la Universidad les insinuó lo dificultoso que era vender absolutamente dicha haza por ser de los bienes del Obispado de Marruecos, agregados por Bulas Pontificias al Santo Oficio, y que era mas fácil darla á censo *reservativo* pagando su *renta perpetua segun lo que redituaba*, pues de esto se seguia *utilidad* al Santo Oficio por ser dicha haza la de los pleytos con la Ciudad por la inmediacion á sus puertas y paséos públicos sin poder cercarse con vallado ni zanja, y que tambien habia *solemnidad* por intervenir el Príncipe (2).

4. En este estado é ínterin daba el Tribunal de Sevilla cumplimiento á la órden del Consejo, la Universidad dió al Señor Inquisidor general (sin duda para remover los inconvenientes que el Comisionado del Tribunal aparentó) dos llamados memoriales por Noviembre de 1681. proponiendo en el primero tomar á censo *redimible* asi dicha haza, como los edificios que eran todas las posesiones tituladas de San Telmo por los 8672. rs. y 19. mrs. en que estaban arrendadas á 20ũ. el millar, y mas lo que pareciere á dicho Señor Inquisidor, de modo que fuese en evidente utilidad del Fisco; pero con facultad de redimir el capital correspondiente á dicha renta todo ó por mitad ó en tres pagas y no mas, suplicándolo asi; á lo que se movia considerando la importancia de que empezáse desde luego el recogimiento, crianza y erudicion de los niños en dichas Casas, que aunque como edificios antiguos tenian en parte ruina por haber andado en arrendamientos de por vida y en inquilinos pobres, todavia reparándolas lo posible de todo lo necesario y valiéndose de las mejores, podian disponerse algunas para recogimiento de los niños y ministros; alentándose en cosa tan del servicio de ámbas Magestades aún mas de lo posible por lo mucho que se necesitaba para repáro de dichas posesiones y disposicion en ellas del Seminario: y en el segundo (que aparece sin fecha ni firma, y solo en extrácto) que se le diesen dichas posesiones á censo perpetuo ó al quitar respectivamente á lo que rendian los arrendamientos vitalicios (3).

5. Remitidos por el Consejo al Tribunal para que le informase, el dicho Comisionado para dar su informe, mandó poner y se puso Certificacion en 5. de Diciembre de 1681. de que los 10 números de di-

(2) Memor. num. 3. (3) Memor. num. 3.

dichas posesiones redituaban 8672. rs. y 19. mrs., y que se arrendaban por dos vidas con obligacion de várias mejoras que despues quedaban á beneficio del Santo Oficio (4). Y en efecto informó en 14. de Enero de 1682. en órden á la nueva pretension del Colegio, diciendo: que aunque en quanto *á la haza* informó en 8 de Octubre de 1681. insinuando las causas de utilidad que consideró para que se diese á censo perpetuo *enfitéutico*: pero que ya juzgaba este negocio de diferente inspeccion *por pretenderse el todo de dichas posesiones*: que aunque solo rentaban 8672. rs. y 19. mrs. tenían 100. rs. mas de renta del sitio de la chamiza ó leña, y 59. mrs. mas que habia de pagar el que entráse en la segunda vida de la posesion que gozaba Felipe Coneos, y subian á 8919. rs. y 21. mrs. y además las mejoras: que dichas posesiones eran bienes Eclesiásticos prohibidos enagenar, á no ser por necesidad, utilidad, piedad ó incomodidad: que la causa dada en los memoriales era pública y piadosa por la educacion de muchachos huérfanos é instruccion en la Marinería, Pilotáge y Artillería: que se seguia *utilidad* al Fisco dando dichas posesiones á censo perpetuo con las condiciones ordinarias del enfitéusis y demás especiales que habian de concurrir en este negocio, reservacion del directo dominio, *aprecio de todos los edificios y casas*, planta y apéo de todos ellos, prevencion de mudanza de aquel sitio á otro, ó falta del Seminario, para que las posesiones con todo lo labrado volviesen al Fisco, sin que fuese de su obligacion el ajustar los litigios que hubiera con los inquilinos vitalicios, con quienes la Universidad no hubiese ajustado su traspaso, pues el Fisco no podía ir contra los contratos que tenia hechos: que de este modo reducía la administracion de tanto número á uno, y aseguraba la renta sin los riesgos de la inópia de los inquilinos ó ruina por despoblacion de aquel sitio que podia suceder por dos causas; la una por la falta de comercio que se habia experimentado á causa de haber estado cerrada la puerta de Xeréz para la guarda del contagio, quedándose vacías muchas casas por este motivo, y la otra por la cercanía del rio que estaba yá muy inmediato á las últimas casas, bien que esto se aseguraría con el muelle y estacada que tenia delineado hacer allí la Universidad: que no era admisible la proposicion de ésta de tomar las posesiones á censo redimible; porque aunque solo redituaban 8672. rs. no correspondían con su principal ni á 20g. el millar como quería la Universidad, porque en las casas y tierras su esti-

ma-

(4) Memor. num. 4.

macion es conforme á lo labrado y valór de sus edificios y sitio; y no se deben regular ganan 1ɥ. ducados pues considérese su principal en 20ɥ.; porque es lo mas ordinario que táles posesiones que válen 40. ú 50ɥ. ducados aún no reditúen 1ɥ. de renta: que en esto no tenian lugar las auténticas *Si quas ruinas*, y *Perpetua Cod. de Sacros. Eccles.* pues la primera habla de casas arruinadas que por no tener la Iglesia para reedificarlas se tuvo por utilidad el darlas *in emphiteusim perpetuam ad meliorandum*, lo qual llaman censo reservativo enfitéutico, baxando la tercera parte de renta que ántes ganaban: ni la segunda que habla de posesiones fructuosas para que se rebaje la sexta parte, por no conocerse entonces los arrendamientos vitalicios, en que al entrar en ellos ya se ha baxado la parte correspondiente al estado que tenian las fincas y á lo que ganaban ó podian ganar en arrendamiento temporal: que le parecía que dándo dichas posesiones á censo perpetuo enfitéusis (como se hizo con el heredamiento de Torreblanca tambien del Obispado de Marruecos) se podia regular en 1ɥ. ducados, porque habría años que redituarían esto ó mas á la Universidad las posesiones que no ocupase con la fábrica del Seminario, pues segun el plan que vió no era necesario para ella todo el sitio, aunque lo señalado para dicho fin sí era lo mas precioso y de mayor estimacion (5).

6 Vistos por el Consejo los Autos sobre la venta del sitio, mandó en 3. de Febrero de 1682. volverlos al Tribunal de Sevilla para tratar con el Presidente de la Contratacion y la Universidad sobre el ajuste y venta de los bienes que decian ser necesarios para dicha fundacion, dándolos á censo perpetuo irredimible, como parecia, confiriendo todos los puntos que refería en su último informe el Juez de bienes, y conferidos y puesto en estado ó con la diferencia que tuviesen, consultáse al Consejo (6).

7. Antes de esta conferencia mandó dicho Comisionado Cabrera (para su gobierno privado) que el Maestro de obras del Tribunal y otro de fabricas, sin noticia uno de otro, y sin que lo entendiese la Universidad, apreciásen en renta y venta todas las posesiones. El del Tribunal las tasó con especificacion de cada número dándolas el valór en venta de 281ɥ968. reales de que rebajó 66137. rs. por las mejoras pertenecientes á vários inquilinos, y corresponderles á renta perpetua el de 7194. rs. anuales sin incluir el número 8. que eran unas tierras de sembrar arrendadas en 1679. por 600. rs. al año (7).

El

(5) Memor. num. 5.
(6) Addic. al Mem. fol. 5. b. y Mem. n. 6.
(7) Memor. num. 7.

8. El de fábricas sin especificar la tasa de cada número consideró que labrándose el Seminario podian dichas posesiones tener mas aumento de renta 3ꝟ. rs. que unidos con 9ꝟ. que dixo redituában entonces eran 12ꝟ. y vendidos á 24ꝟ. el millar sacó valer en venta 288ꝟ. rs. y á renta perpetua á 30ꝟ. el millar les dió la de 9ꝟ600. rs. anuales (8).

9. En la conferencia con los Diputados de la Universidad dixéron éstos que en punto de renta no darían mas que los 9ꝟ. rs. y que si las posesiones no fueran de la Inquisicion pedirían se baxase el tercio de lo que ganában de por vida, por ser lo regular en semejantes contratos: que si se dudaba de la seguridad de esta renta, para escusar controversias y escrúpulos, pagarían en dos ó tres pagas lo que importáse el principal para que el Fisco lo volviese á imponer como le pareciese, y el Seminario quedáse sin tributo tan grande, segun asi lo informáron dicho Cabrera, y D. Juan Martinez Figueroa, como Comisionados, en 24. de Enero de 1682. expresando que en el supuesto de no dar mas que los 9ꝟ. rs. les parecía ser de utilidad al Fisco el que se ajustase este contrato *á censo perpetuo irredimible* como lo mandaba el Consejo con la utilidad de reducir 10. números á uno, perpetuar su renta, y escusar riesgos y accidentes de la administracion de casas, y que era mas útil que venderlas, pues para imponer su principal no se hallaría otra propiedad tan segura y perpetua (9).

10. Con vista de este informe mandó el Consejo en 30. de Junio de 1682. se executase la venta *á censo irredimible como lo habian conferido con la Universidad*, procurando añadir clausula en que se obligáse con prelacion y personalmente el Administrador del Seminario, y que prosiguiesen la conferencia y diesen cuenta al Consejo para pasar á la última resolucion. En su cumplimiento (porque murió en este tiempo el Inquisidor Figueroa) informó solo el dicho D. Fabian de Cabrera: que la Universidad puso dificultad en la clausula de obligacion personal, y que ésta se entendiese *administratorio nomine* que era lo regular, y representó al mismo tiempo que dándose dichas posesiones á censo perpetuo reservativo *inestimable* (*) é irredimible por dichos 9ꝟ. rs. y expresandose asi con estos mismos términos, se quitaban tantas qüestiones como hay en que aunque sea perpetuo tiene estimacion para su redencion, y esto se escusaba con decir que se daban todas aquellas posesio-

(8) Memor. num. 8.
(9) Memor. num. 9.

(*) *No era esto lo conferido con la Universidad, ni lo mandado por el Consejo.*

siones con el apéo y planta que tenian que se habia de insertar en la Escritura, y sin aprecio por los 9U. rs. de renta perpetua en cada un año: pues de este modo se quitaba la esperanza de que lo pudiesen redimir, y que se pondria tambien el pacto de comiso en caso de no pagar, porque aunque éste propiamente es de la naturaleza del contrato enfitéusis, tambien está recibido y muy práctico el que se ponga en los contratos de censos reservativos, porque el dueño de la posesion puede en el principio del contrato poner las condiciones que quisiere, siendo razonables y proporcionadas á la naturaleza de él; y por último que para pasar al otorgamiento de la Escritura la dispondría dicho Cabrera sin fiarla del Escribano. En vista de este informe mandó el Consejo en 24 de Octubre de 1682. se executase todo como parecia en su peticion á D. Fabian de Cabrera (10).

11. Con estos antecedentes se otorgó la Escritura en 13. de Marzo de 1683. insertando en ella dos apéos de las posesiones de San Telmo, uno hecho en 1643. otro en 1672. y una visita de ellas en 31. de Mayo de 1681. hecha por el D. Fabian de Cabrera con el Maestro de sus obras Acisclo Burgueño en que salieron várias casas condenadas en 7U. rs., certificándose despues que el Receptor del Tribunal declaró ante sí que dichos reparos estaban hechos en 20. de Diciembre de 1681. (11). Por dicha Escritura el Comisionado D. Fabian de Cabrera dió á la Universidad á tributo y censo perpetuo *inestimable* é irredimible sin que en ningun tiempo se pueda estimar, apreciar, redimir, ni quitar dichas posesiones y el sitio de la leña, libres de toda carga, con obligacion de pagar al Fisco del Santo Oficio 9U. rs. al año, baxo las condiciones I.ª De hypotéca expresa en todas las obras y mejoras de dichas posesiones reservando en sí el Fisco del Santo Oficio por parte del contrato y forma sustancial el directo dominio en todo lo labrado en ellas y mejorado en su suelo, con prelacion á todo otro acreedor de la Universidad. II.ª Prelacion en caso de concurso aún á los alimentos de los Seminaristas para el cóbro del censo de los 9U. rs. anuales por excluir á todo otro acreedor como dueño y Señor de la misma cosa y posesiones. III.ª Reserva de su derecho Fiscal y jurisdiccion privativa para proceder el Santo Oficio á la cobranza de dichos 9U. rs. IV.ª Hypotéca especial con la misma prelacion sobre los derechos asignados á la Universidad para dotacion del Seminario. V.ª Pena de comiso y perdimiento de todas las posesiones caso de pasar tres años sin pagar los 9U. rs. del censo. VI.ª Obligacion de la Uni-

(10) Memor. num. 10.

(11) Memor. num. 11.

Universidad á mantenerlas inhiestas y bien reparadas para mayor seguridad del tributo con facultad de enviar el Santo Oficio Maestro de obras á visitarlas y obligar á hacer los reparos necesarios. VII.ª Que en ningun tiempo la Universidad hábia de poder decir ni alegar que en esta dacion á tributo perpetuo hubo ni hay lesion ni engaño mayor ni menor, ni menos por parte del Santo Oficio se ha de poder alegar dicho engaño, pues para que no le hubiera ni en ningun tiempo se pudiera alegar por ninguna de las Partes, se hizo el reconocimiento de lo que estaban ganando en renta vitalicia dichas posesiones por el apéo y planta que quedaba inserta, inestimadas sus obras y labores para que en ningun tiempo se pudiera hacer aprecio de su monto principal, y renunciaban ámbas partes las leyes del engaño mayor y menor. VIII.ª Que en caso de extinguirse el Seminario ó mudarse á otra parte se habia de volver todo al Santo Oficio como Señor del directo dominio, con todo quanto se hubiese labrado y mejorado, quedando á su arbitrio la eleccion de recibir las posesiones en el estado que estuviesen, ó obligar y apremiar á la Universidad á ponerlas en el estado que tenian quando las recibió: que en ningun tiempo la Universidad habia de poder conmutar, ó cambiar dichas posesiones con algun Colegio ó Comunidad, porque el haber consentido el Santo Oficio en darlas á la Universidad á censo perpetuo reservativo con la calidad de inestimable é irredimible, fue por asegurar mas como asegura la reservacion del directo dominio y ayudar en la forma que podia á que no se dilatáse una obra del servicio de Dios, del Rey y de la causa pública, y por tener dichas posesiones la qualidad de bienes Eclesiásticos, cuya venta y enagenacion absoluta está prohibida por derecho; y faltando el Seminario cesaba la venta y enagenacion, quedaba el contrato resuelto, y los bienes otra vez devueltos al Señor del directo dominio. IX.ª Que todas las posesiones y sitio de la leña quedaban hypotecados á dicho tributo, y qualquiera persona succesor en alguna de ellas habia de reconocerle. X.ª Que si para la cobranza del tributo saliese persona fuera de Sevilla se le pague 600. mrs. diarios de ida y vuelta. XI.ª Que la Universidad habia de pagar á los inquilinos (ademas de los 66800. rs. pagados á algunos con quienes habia ajustado su traspaso) y á cada uno de los de los números 3. 6. 7. 8. y 10. con quienes aún no se habia ajustado las mejoras que tuvieren apreciadas por maestros Alarifes nombrados por las Partes, y tercero por el Tribunal en caso de discordia. XII.ª Que esta Escritura con todas sus condiciones y clausulas se habia de aprobar por el Presidente de la Contratacion con quien se habia conferido este contrato, y por S. M. y

Se-

Señores del Consejo de Indias y del de Inquisicion; (12) y en efecto se aprobó por todos (13).

DERECHO.

12. De estos hechos se deduce claramente que no solo se trató de frustrar las órdenes y rectas intenciones de S. M. y el Consejo, sino tambien de lograr con aparentes inconvenientes el Fisco del Santo Oficio de Sevilla el otorgamiento de un contrato de censo de clase desconocida con tan ventajosas condiciones como perjudiciales al Seminario de San Telmo, agenas de todo censo, extrañas del reservativo perpetuo, injustas en el concepto legal, é insostenibles en el Foro.

PUNTO PRIMERO.

Que este contrato de Censo titulado reservativo perpetuo, inestimable, é irredimible, fue nulo por doloso en su origen; y debe estimarse por una compra y venta absoluta de las posesiones de S. Telmo.

13. Lo que al Príncipe place tiene fuerza de Ley (a): una vez manifiesta su voluntad no queda otro arbitrio en los súbditos leales que obedecer y executar. La del Soberano en nuestro caso, sobre justa, fue muy clara y conforme á la instancia hecha para comprar el sitio donde debia construirse el Seminario, y para que se vendiese comunicó su Real ánimo al Señor Inquisidor general expresandole la piedad y conveniencia que de ello se seguia. Asi lo entendió éste y su Consejo, que para su puntual cumplimiento dió su Real órden al Tribunal de Sevilla, para que no habiendo reparo hiciese tasar por su entero y justo valor dicho sitio, y tratáse de su venta, (es de material que fuese una ó muchas fincas, ó la haza y casas contiguas, supuesto que todas las dichas posesiones de San Telmo, que fueron ántes de la Dignidad del Obispo de Marruecos, entónces lo eran yá del Real Fisco de Inquisicion de Sevilla) informando si sobre ella hubiese inconveniente al Consejo. Esta órden para *tasar* y *vender* dicho sitio, expresa y conforme con la mente del Rey, sién-

(12) Memor. num. 12. y Adic. fol. 10.
(13) Memor. num. 13.
(a) *Sed et quod Principi placet legis habet vigorem*: §. 6. Institut. *De Jur. nat. gent. et civ.* ex L. 13. tit. 1. Part. 1.

siéndolo de un Tribunal Supremo para su inferior el de Sevilla, fue otra ley inviolable que debió executarse á la letra, ya por ser asi la mente y voluntad del Soberano, ya porque el Consejo manifestó desde luego su deséo de complacerle en contribuir de algun modo á tan piadosa fundacion como la del Seminario, ya porque versaba la utilidad pública del Estado y Monarquía, y ya porque ningun inconveniente habia, ni podia presentarse en el caso para la venta de dicho sitio, supuesta la facultad y derecho que por ley (*b*) compete al Príncipe para tomar de sus vasallos el heredamiento ó cosas que necesite para provecho de la causa pública ó del Estado, dándoles el buen cambio correspondiente; á que se manifestó estar pronta la Universidad en su Memorial sobre tomarle con todas sus posesiones á censo redimible á 20 ꝗ el millar, expresando (14) *y será mas lo que pareciere á V. E.*; y despues quando trataba de su compra absoluta ofreciéndo el capital de los 9 ꝗ rs. de réditos (15) *que si se dudaba de la seguridad de esta renta, para excusar controversias y escrúpulos, pagaria en dos ó tres pagas lo que importase el principal para que el Fisco lo volviese á imponer como le pareciese, y el Seminario quedáse sin tributo tan grande.*

14. La voluntad del Rey y la órden expresa del Consejo bien claras y terminantes fueron para tasar y vender: el ánimo de los diputados de la Universidad no lo fué menos para comprar absolutamente ó á censo redimible: el deséo del Comisionado del Santo Oficio de Sevilla D. Fabian de Cabrera fué el que valiéndose de la ocasion y vehemente anhelo que advirtió en la Universidad por el sitio de S. Telmo, aparentó inconvenientes que no habia, para sacar las mayores ventajas ázia su Real Fisco, insinuando (16) lo dificultoso que era vender primero la haza, y despues todas las posesiones, por ser de las que se agregaron con Bulas Apostólicas al Santo Oficio de Sevilla, y como bienes Eclesiásticos prohibidos enagenar á no ser por necesidad, utilidad, piedad ó incomodidad (17); y que lo fácil era primero dar la haza á censo reservativo perpetuo, y despues las posesiones á censo perpetuo con las condiciones del enfitéusis. Todo esto no fué otra cosa que oponerse á la mente de S. M., faltar á la órden del Consejo terminante para tasar y vender, y con aparentes dificultades

cap-

(*b*) *E si por ventura gelo oviese á tomar por razon que el Emperador oviese menester de facer alguna cosa en ello que se tornase á pro comunal de la tierra, tenudo es por derecho de le dar ante buen cambio que valga tanto ó mas, de guisa que él quede pagado á bien vista de omes buenos.* L. 2. t. 1. P. 1.

(14) Memor. n. 3. fol. 3. b.

(15) Memor. num. 9.

(16) Memor. num. 3.

(17) Mem. num. 5.

captar á los Diputados del Seminario para lograr el otorgamiento de un ventajoso contrato de censo de clase monstruosa y desconocida con los mas exhorbitantes réditos, y tan raro é inaplicable á ninguna clase de los consignativos, reservativos perpetuos ó redimibles, ni de los enfitéuticos que aún al mismo Señor Fiscal del Consejo le ha obligado á tratar de interpretarle, ó reducirle á diversa clase de la en que suena escrito, ó á un contrato innominado (18) para sostenerle y ocurrir á su nulidad.

15. Esta se patentiza en nuestro caso no solo con la falta del ánimo y consentimiento de los contrayentes, haciendo cosa diversa de lo que intentáron, sino con haber obrado contra la mente del Soberano y órdenes expresas del Consejo, y mucho mas con el cauteloso modo de proceder que tuvo el Comisionado Cabrera en las diligencias que precedieron á dicho contrato así para su celebracion como para la instruccion del Consejo en órden á su aprobacion.

16. Las cautelas y menos buena solércia de dicho Comisionado, dirigidas á una utilidad y lucro inmoderado ázia su Fisco en el trato con la Universidad, resultan muy de bulto en los hechos siguientes:

17. I.º *Aparentar contra su propia ciencia inconveniente y dificultad en vender la haza ó posesiones, por ser bienes Eclesiásticos.* Estos bienes, segun la Bula del Señor S. Pio V. fueron de la Iglesia llamada Ermita de S. Telmo extramuros de Sevilla, unida é incorporada perpetuamente á la Iglesia de Marruecos, la qual Ermita de consentimiento del Obispo de Marruecos (Dignidad mitrada que parece fué de la Santa Iglesia de Sevilla) se desunió, y ya vacante se unieron sus fincas al Santo Oficio de la Inquisicion de Sevilla perpetuamente en 16 de Septiembre de 1566, reputadas entónces en la corta renta de no exceder anualmente de 200 ducados de cámara (aún incluso el heredamiento, hacienda ó cortijo de Torreblanca) para que se convirtiesen en utilidad de dicho Santo Oficio (19). Separada de la Iglesia Marroquitana no se reputaba ya la de S. Telmo por beneficio Eclesiástico, sino por una Ermita rural ú obra pia, sin saberse si era de Patronato Eclesiástico ó Real, presumiéndose bienes legos ínterin no se pruebe su espiritualizacion. Aún quando se reputára beneficio Eclesiástico, se extinguió por su union al Santo Oficio (c), y quedaron sus rentas como bienes Fiscales de un Tribunal mixto de Eclesiástico y Real, y en ninguno de estos casos debian reputarse por bienes puramente Eclesiasticos. Esto no po-

(18) Mem. n. 21. f. 18. b. lin. 4.
(19) Mem. n. 1. y Piez. 3. fol. 2.

(c) Selvag. *lib.* 2. *Institut. Canonic. tit.* 20. *num.* 4.

podia ocultarse al Comisionado Cabrera, y por consiguiente no debió dificultar su venta por ser bienes Eclesiásticos. Aún siéndolo puramente y en realidad no habia reparo ni dificultad en su venta. Enagenar locamente ó hacer barata, segun la expresion del Señor D. Alfonso el Sabio (*d*), de los bienes Eclesiásticos, ó sin justa causa, segun los Cánones (*e*), es lo prohibido; pero no el venderlos á buen precio ó cambio con justa causa, como sucedía en nuestro caso, en que concurrian muchas, legítimas y las mas razonables, confesadas por el mismo Cabrera, á saber las de utilidad, piedad y aún incomodidad, que no se puede dudar de su existencia al tiempo del contrato por haberlas expuesto así el mismo Cabrera en sus informes (19) sobre que se diesen á censo reservativo y no se vendiesen absolutamente, diciendo primero respecto de la haza (20): *Que aunque todos los bienes Fiscales corren con la paridad y privilegios de los Eclesiásticos en las prohibiciones de su venta y enagenacion nos hallamos en sus* limitaciones; *porque si se atiende á la* solemnidad, *la que incluye en sí todas las demas, es quando interviene el Príncipe como en este caso que manda se execute hallandose noticioso de todas las circunstancias que concurren para esta enagenacion; y si á la* evidente utilidad *que es una de las causas en que se permite, aquí la considero notoria la que recibe el Fisco por ser aquella haza la de los pleytos y competencia con el Cabildo de la Ciudad, porque como está tan inmediata á sus puertas y paséos públicos dice no puede tener vallado ni zanja por tener ordenanza que lo prohibe..... y demas de esto tener otro daño contra el Fisco, y es que como dicha haza es la primera y mas inmediata à la Ciudad, todas las inmundicias que sacan por aquella puerta las echan allí, con que por curso del tiempo vendrá á ser uno de los muladares públicos, hallándose ya con tanto incremento que se conoce la diferencia de suelo, y por estas causas, y por los grandes daños que allí se hacen no lo siembra el colono sino de alcazer, ocasionando mil riñas para su defensa. Y labrándose allí la Casa Universidad de Mareantes escusa el Fisco todos estos inconvenientes, y asegura su renta perpetua. Tambien concurre la limitacion de la* causa pública y obra tan piadosa *como la educacion de muchachos huérfanos desamparados, que su instituto ha de servir á la República y à todo el Reyno en causa tan previlegiada como es lo que toca á lo Militar y Armadas de S. M.*

Con

(*d*) Prolog. tit. 14. Part. 1: *Acuciosos deben ser los Reyes de non dexar enagenar locamente los bienes de las Eglesias, nin de ser fecha mala barata dellos.*

(*e*) Cap. 1. in 6. *de Reb. Ecclesiast. alienand. vel non.*

(19) Memor. num. 3. 5. y 9.

(20) Piez. 2. fol. 4. y Mem. num. 3.

Con que por todas partes consideró vencidas las dificultades que se pudieran ofrecer, por tantas limitaciones privilegiadas como aqui concurren.

18. Aunque las expresiones de este informe exceptuan y exímen á la haza del caso en que pudiera estimarse prohibida su enagenacion por conceptuarla bienes Eclesiásticos, y militan respecto de las demas posesiones igualmente, oigase lo que despues dixo hablando de todas (21): *Y asi debo pasar con la licencia que V. S. me dá, á considerar si será de utilidad para el Fisco esta enagenacion, y si estamos en caso que se permite. La causa que se da en dichos memoriales y se descubre en la regla y nuevas Cédulas que ha ganado la Universidad se reduce á* causa pública, y tan privilegiada y piadosa *como la educacion de muchachos huérfanos para enseñarlos á que sirvan de pages, grumetes, Marineros y Artilleros en las Armadas y Flotas de la carrera de Indias, y que para este fin se puede temer de que usando S. M. que Dios guarde de su poderio Real absoluto* (*) *mandase que este sitio se apreciase y pagase lo que importase su valor, por necesitar de él para cosa tan de su Real Servicio y de tanta piedad y utilidad para la República, que todo lo hállo muy motivado y ponderado en todas las Cédulas que se les han concedido, y que he reconocido por menor para enterarme mas del nervio y estado de este negocio..... La utilidad que parece puede tener el Fisco en esto es el escusar la administracion de tanto número reduciéndolos á uno, asegurar y perpetuar renta fixa sin* los riesgos y accidentes de la falta é inópia *de los inquilinos y sus fiadores,* ruina por despoblacion *de aquel sitio que puede suceder por dos causas; la una por la falta del comercio que se ha experimentado estos años, porque como ha estado cerrada la puerta de Xerez por la guarda del contagio se han quedado vacías las mas de las casas y de mejor vivienda; y la otra por la cercania del rio por haberse arrimado tanto por aquella parte que está ya muy cerca de las últimas casas que hacen esquina ázia Tablada, que ésto se escusará y asegurará con el muelle y estacadas que en su planta y diseño tienen delineado hacer allí: con que haciendo V. S. juicio de que hay seguridad en la renta, considerába yo utilidad en la dacion á censo perpetuo con las condiciones ordinarias del enfitéusis y demas especiales que habrán de concurrir en este negocio, reservacion del directo dominio*, aprecio del todo de los edificios y casas, *planta y apéo de todos ellos, prevencion de mudanza de aquel*

si-

(21) Memor. num. 5. Piez. 2. fol. 14. y 15. ✠ *sino del derecho que dá la* ley 2. tit. 1. Part. 2. ya
(*) *No habia necesidad de usar de tal poderío,* ✠ citada al n. 13.

sitio á otro, ó falta del Seminario, &c.... y al n. 9 del Memorial (22): *con que en consideracion de la diferencia de los pareceres de los Maestros de obras y de fábricas, que el uno reduce el suyo á 9600 rs. y el otro á 7794 rs. de renta perpetua, y en supuesto del dictámen en que están de que no darán mas que 9ŋ rs. nos parece ser de* utilidad *al Fisco el que se ajuste este contrato* á censo perpetuo irredimible *como S. A. lo manda, y que en ello recibe el Fisco la utilidad de reducir diez numeros á uno, perpetuar su renta y escusar los riesgos y accidentes que tiene la administracion de casas*; y que esto es de mas utilidad que vender la propiedad, *pues para volver á imponer su principal segun están las cosas no se puede hallar otra tan segura y perpetua, que es lo que en este negocio nos ha parecido.*

19. No obstante que en el segundo informe dixo el Comisionado que en órden á las causas de utilidad consideraba ya de diferente aspecto el negocio, porque primero se pretendia solo una haza de tierra, y despues el todo de dichas posesiones de S. Telmo; el menos reflexivo conocerá que siendo así dicha haza como las demas posesiones bienes Fiscales, ó Eclesiásticos, militaba la misma razon en una que en otras en órden á la justa causa para su enagenacion, siendo digno de atencion que en el primer informe los gradúe de bienes meramente Fiscales, y en el segundo de Eclesiásticos para dar mas fuerza á la dificultad aparente de su enagenacion, no habiendo alguna en uno ni en otro concepto supuestas las justas causas de *piedad* que versaba absolutamente en ámbos respecto de la haza y del todo; y de la *utilidad* é *incomodidad* respectivamente en haza y posesiones por diversos motivos; conociéndose claramente que este aparentar dificultades fué con el fin único de sacar las mayores ventajas y utilidad de su Fisco con la dacion á censo que no habria sacado por la tasa y venta absoluta mandada por el Consejo, cuyo fin le manifestó en su tercer informe quando dixo: y *que esto es de mas utilidad que vender la propiedad*: sin atender ni hacerse cargo de que tan prohibido está el vender sin justa causa los bienes Eclesiásticos como el darlos á censo, y que en el derecho y sentir de los DD. la expresion de no enagenar los bienes Eclesiásticos importa la prohibicion de donar, vender, permutar, dar á censo, hypotecar especialmente, conceder feudo, dar en enfitéusis, arrendar por largo tiempo, constituir servidumbre, ceder accion, transigir ó comprometer, y aun repudiar la herencia ó legado (*f*), todo lo qual no podia

(22) Y Piez. 2. fol. 14. b.

(*f*) *Cap.* 1. *de Reb. Eccl. alien. et per plura Cap. huj. tit. et* ibi *DD. Trid. sess.* 22. *c.* 11. *de Ref. LL.* 1. *tit.* 13. *et* 10. *tit.* 33. *Part.* 7. *ibi*: ni darla á censo.

dia serle oculto al Comisionado, sino que manifestó ignorancia contra lo que manifiestan sus informes, por conseguir el fin de la mayor utilidad del Fisco, incidiendo en el escollo de enagenar acensuando lo que aparentaba inenagenable absolutamente aún con justa causa.

20. II.° *El aparecer sin fecha ni firmas y solo en extracto el llamado memorial segundo, que con otro parece presentó la Universidad suplicando se la diesen todas las fincas á censo perpetuo ó al quitar, no obstante que en la órden con que los remitió el Consejo al Tribunal de Sevilla se expresa (23) iba copia de ámbos, y serlo á la letra hasta sus firmas la del primero, en que las pidió á censo redimible*: por no ser regular tal variacion sin nueva causa, y menos á vista de que la principal solicitud del segundo se dirigia á que se obligase al inquilino Ciprian Cervi á traspasar una Atarazana contra su voluntad, pagándosele lo que se tasare de mejoras y se le debiese dar conforme á derecho. Por otra parte, dicha propuesta de tomarlas á censo perpetuo ó al quitar debió entenderse baxo el supuesto de que por algun inconveniente de los que se habian aparentado, no pudieran darse á censo consignativo redimible como lo solicitaba en el primer Memorial, cuyo inconveniente jamás le hubo realmente.

21. III.° *El variar dicho Comisionado en sus informes acerca de la clase de censo á que debian darse dichos bienes*: pues en su primer informe hablando de la haza dixo (24) que á censo *reservativo*, aunque en el segundo manifestó haber dicho á *enfitéutico*. En dicho segundo informe hablando de todas las posesiones dixo (25) que á censo *perpetuo enfitéutico*; pero en el tercero con su asociado dixeron (26) que á censo *perpetuo irredimible* como lo mandaba el Consejo; y en el quarto por sí solo (habia muerto el asociado Inquisidor Figueroa) dixo (27) en el cuerpo de su informe que á censo *reservativo perpetuo inestimable é irredimible*, y en el resumen final que á censo *perpetuo reservativo irredimible*. Ya se ve quanta diversidad hay en el significado y propiedad de las voces y expresiones de censo reservativo, enfitéutico, inestimable, y perpetuo ó irredimible; pues estas de perpetuidad é irredimibilidad son aplicables ó predicables de toda clase de censo aun consignativo, y las otras son peculiares y privativas de su respectiva clase de reservativo ó enfitéutico. Y no es extraño que tanta variacion del Comisionado hiciese aparecer al Consejo como varió en sus órdenes dadas

en

(23) Memor. num. 3.
(24) Memor. num. 3.
(25) Memor. num. 5.
(26) Memor. num. 9.
(27) Memor. num. 10.

en vista de dichos informes; pues la de 3 de Febrero de 1682 que recayó sobre el segundo informe (28) fué contraria á este informe claramente; porque en él se proponia que á censo *perpetuo enfitéusis*, y en ella se mandó que á censo *perpetuo irredimible*: la de 30 de Junio de 1682 que recayó sobre el tercer informe, en que se proponia darlas á censo perpetuo irredimible como lo mandaba el Consejo, fué consiguiente, mandando *se executase la venta á censo irredimible* (29), que era lo mismo que lo propuesto en dicho tercer informe y lo mandado antes por el Consejo contra el informe segundo. Pero la de 24 de Octubre de 1682 que recayó sobre el quarto informe en que se propuso en su cuerpo ó narrativa darlas á censo *reservativo perpetuo, inestimable é irredimible*, y en el resumen final darlas á censo *perpetuo reservativo irredimible*, fué contraria á las anteriores, pues en ella se mandó (30) que *se executase todo como parecia en su peticion á D. Fabian de Cabrera.* Quando por la órden de 30 de Junio de 1682 se mandó executar la venta á censo irredimible fué con la expresion de *como así estaba conferido con la Universidad*, y no tuvo motivo el Comisionado para, una vez convenidas ya las Partes en lo sustancial del contrato, dexar de executarlo así, y, valiéndose de habérsele prevenido por la misma órden procurase añadir cláusula en que se obligase personalmente el Administrador del Seminario, haber vuelto á insistir en la dacion á censo reservativo é inestimable, ni menos para poner despues en la Escritura, que extendió por su mano, los pactos de reserva del dominio directo en las fincas; prohibicion de su enagenacion, inestimacion de su precio, comiso y otros, agenos de lo conferido con la Universidad y propuesto en sus informes.

22. IV.º *El sentar en su segundo informe* (31) *que se darian á censo* con el aprecio *del todo de sus edificios, y en el quarto* (32) *que se darian* sin aprecio *por los 9U rs. de renta perpetua de cada año.*

23. V.º *El haber hecho el tal aprecio en renta y venta por dos Maestros Alarifes, pero ocultamente y con reserva de la Universidad, encargando á aquellos el sigilo*; sin duda para que ésta como ignorante del verdadero valor de las fincas pudiera engañarse.

24. VI.º El haberse contentado el D. Fabian con las tasas de dichos dos Maestros sin haber nombrado tercero para quedar y proceder con precio fixo, no obstante la variedad de valor que dieron en venta y renta

(28) Memor. num. 6. y Adic. fol. 5. b.
(29) Memor. num. 10.
(30) Mem. num. 10. fol. 8. b.
(31) Memor. num. 5.
(32) Memor num. 10.

ta á dichas posesiones: pues uno las dió 215831 rs. en venta, y 7194 en renta, y el otro sin hacer específica tasa de cada número como debia les dió á bulto y con consideracion á lo que podian rentar mas labrándose el Seminario 288ꝟ rs. en venta, y 9600 en renta (33), por cuyo sumo valor giraria el D. Fabian su cuenta para salvar como lícita (aunque sin lograrlo) la enorme pension de 9ꝟ rs. anuales con el exceso de los 8919 rs. y 21 mrs. que rentaban en aquella actualidad segun dixo (34), incluyendo las dos partidas del sitio de la leña y la de la segunda vida del arrendamiento de Felipe Coneos que no debia, por contingente la primera y no haber llegado el caso de la segunda; sin las quales solo era efectiva entonces la renta de 8672 rs.; y á proporcion del capital correspondiente á esta renta debió regularse la pension del censo, observada la práctica diversa que gobernaba entre los redimibles, perpetuos, reservativos y enfitéuticos.

25. VII.° *El haber sigilado con cautelosa reserva á la Universidad todas estas diligencias y órdenes del Consejo y principalmente el aprecio de las fincas* aun á vista de que en la de 3 de Febrero de 1682 se le mandó confiriese con ella todos los puntos del informe de 14 de Enero anterior, en que el mismo D. Fabian propuso y sentó que habia de preceder el aprecio de todos los edificios y casas (35): de cuyas órdenes y efectivo aprecio no ha tenido el Seminario noticia hasta ahora con motivo del presente pleyto y diligencias antecedentes que se le han unido.

26. VIII.° *El proponer que dispondria por sí, dicho D. Fabian, la Escritura sin fiarla del Escribano y haberlo hecho así* (36) para amontonar tantas condiciones como se ven en ella, irritantes, nada conformes á la naturaleza del censo reservativo y las mas gravosas al Seminario, y para desfigurar un contrato que debió ser de pura venta, ó de censo consignativo como menos odioso y mas usado si se hubiera conducido con el espíritu de cumplir con las justas intenciones del Soberano, órdenes del Consejo y propuestas de la Universidad.

27. Y IX.° *El afirmar* (37) *en su segundo informe de 14 de Enero de 1682 que en la visita que el verano anterior hizo de las posesiones no halló cosa considerable de reparos, á excepcion de la de Felipe Coneos que tuvo condenacion de 3500 rs. que se le apremió á hacerlos, y los hizo con efecto*; y constar por certificacion del Notario Francisco Collado inserta en la Escritura del censo (38) que en dicha visita de 30 de

(33) Memor. num. 7. y 8.
(34) Memor. num. 5.
(35) Memor. num. 5. y 6.
(36) Memor. num. 10.
(37) Piez 2. fol. 15.
(38) Memor. num. 11. in fin.

de Mayo de 1681 fueron condenadas en obras ademas de las casas de Felipe Concos en 3500 rs. las en que estaba la Capilla en 1500, la de Nicolas Gurubel en 500, la casa-almacen de Ciprian Cervi en 700, y el horno de pan en 800 rs.

28. Como todos estos hechos del Comisionado, que por parte del Real Fisco intervinó desde el principio al fin de este negocio, se dirigieron no solo á impedir la tasa y venta del sitio donde se habia de fundar el Seminario, sino á dar causa como la dieron á un contrato de censo, de cuya nulidad se trata, no deberá extrañarse que por parte del Real Colegio en uso de su defensa se exâminen con prolixidad, ni que se gradúen por astutos, falaces y de pura maquinacion para convencer el engaño, dolo ó menos buena fé del autor que los puso por obra, supuesto que estas expresiones son las de que usan las leyes, se estilan en el Foro y se profieren con la protesta de no ir con ánimo de ofender á persona alguna, ni la fama póstuma de dicho Comisionado, sino con el de hacer la defensa del Real Colegio, para la que se estiman por las mas oportunas por ser las mas conformes á los hechos, y las que con mas propiedad los significan.

29. Que el engaño (ó dolo) que dá causa al contrato le anula, es sentado en las leyes (*g*), y por consiguiente si los hechos referidos han sido como en efecto fueron causa de no haberse vendido absolutamente el sitio para el Seminario, ni haberse dado á censo redimible, sino al de la clase mas perjudicial, y por otra parte han sido dolosos, ó falaces y de oculta maquinacion, estamos precisamente en el caso de la nulidad de dicho contrato.

30. Por dolo se estima en el Derecho qualquier astucia, falacia, ó maquinacion dirigida á engañar á otro (*h*), ó como dice la Ley Española (*i*) qualquier *enartamiento que facen algunos omes los unos á los otros por palabras mentirosas ó encubiertas ó coloradas que dicen con intencion de los engañar...... E como quier que los engaños se fagan en muchas maneras, las principales de ellas son dos: la primera es quando los facen por palabras mentirosas ó arteras, la segunda quando preguntan á algun ome sobre alguna cosa é él callase engañosamente no queriendo responder, ó si responde dice palabras encubiertas de manera que por ellas non se puede ome guardar del engaño.*

Y

(*g*) L. 57. tit. 5. Part. 5. *E non habiendo voluntad de vender, si otro le moviese á ello* con razones engañosas *se puede desfacer é non vale.* L. 28. tit. 11. Part. 5. *por miedo, fuerza ó* engaño *prometiendo ome á otro maguer so pena jurando..... decimos que non es tenudo*, ibi: Glos. et DD.

(*h*) LL. 1. y 2. ff. *de dol. mal.*

(*i*) L. 1. tit. 16. Part. 7.

E

31. Y cotejando con madura reflexion el fondo y nervio de estas disposiciones de derecho con los hechos referidos del Comisionado se convence el enartamiento ó artificio con que dificultó la venta de la haza y posesiones quando se le preguntó si tenia algun inconveniente, aparentando prohibicion de su enagenacion por reputarse bienes Eclesiásticos no siéndolo en la realidad; ni aún quando lo fuesen, procediendo aquella en el caso por ser de los exceptuados segun informes del mismo; rechazó la proposicion de tomarlas á censo al quitar informando no ser admisible; ocultó la tasa y aprecio de ellas que hizo para su gobierno privado sin conferirlo con la parte del Seminario como se le habia mandado; cauteló de la misma las órdenes del Consejo; contrarrestó éstas con interpretaciones en sus informes por no cumplirlas á la letra ni conformarse con su mente y la del Soberano, haciendo con tales artes desistir al Consejo de su primera resolucion acerca de la venta absoluta, y aparecer como vário en las ulteriores sobre la clase de censo á que debian darse; y dispuso por sí la Escritura del contrato con tan complicadas condiciones que le hacen monstruoso y desconocido, y manifiestan no haberse hecho el que intentaron las Partes, ni el que se les mandó. Como quiera que se miren estos hechos convencen y hacen ver muy de bulto que todo fué dispuesto con palabras *arteras* y *encubiertas*, siendo como es bastante un solo hecho de los referidos para verificar el dolo y consiguiente nulidad segun nuestra Ley (k) *Otrosi decimos que face engaño el que embarga á otro que non haya la cosa que con derecho puede haber*; pues supuesto el caso en que se estaba, y las Reales Ordenes del Soberano y el Consejo, con derecho pudo haber el Seminario el sitio para su fundacion por tasa y venta absoluta obligando al Fisco á ella, ó tomarle á censo redimible y al quitar; y uno y otro se frustró por las dificultades aparentes é informes artificiosos del Comisionado Cabrera que lo *embargaron*.

32. Como el dolo consiste en la intencion, y ésta depende de la interioridad del hombre, no hay otro medio de probarle que por indicios, congeturas y presunciones (l) que se deduzcan de los hechos; mas contrayéndonos á los de nuestro caso son tan vehementes, claras y fundadas que le convencen y no dexan la menor duda: porque qué otra intencion sino la de sacar un partido ventajoso ázia el Real Fisco con engaño y perjuicio del Real Colegio Seminario pudo llevar dicho Comisionado en dificultar la venta del sitio con la aparente prohibicion

de

(k) L. 11. tit. 17. Part. 7.

(l) Gloss. *in cap.* 20. *de Rescript.*

de su enagenacion al mismo tiempo que proponia enagenarle á censo; en decir no era admisible la proposicion de darle á censo redimible al mismo tiempo que proponia darle *estimado* á censo perpetuo reservativo con las condiciones del enfitéusis; en desistir despues de esta estimacion ó aprecio; en haberle hecho no obstante para su gobierno; en haberle ocultado de la Universidad contra la órden para que con ella conferenciase asi este punto como otros; en haber puesto por condicion en la Escritura que jamas se habia de apreciar ni poder decir de lesion enorme ni enormísima; en no cumplir puntualmente las órdenes del Consejo, representando contra ellas con variedad y contrarias propuestas para eludirlas; en cautelarlas de la Universidad; en disponer por sí la Escritura sin fiarla de Escribano; y en omitir la condena de obra que hizo de quatro posesiones quando hizo la de Felipe Coneos; en sigilar el modo con que los Alarifes apreciaron en venta y renta las posesiones, principalmente el segundo Moreno, que lo hizo á bulto, sin especificacion de cada una regulándolas no por su valór extrínseco, ni por lo que rentaban entónces, sino por lo que podian rentar en adelante labrándose en ellas el Seminario, dándoles por este concepto arbitrario y sin fundamento una tercera parte mas de renta y valór en venta; en no rebaxar del capital mas alto de 288000 rs. que se conceptuó por dichos aprécios los 66800 rs. y demás que desembolsó la Universidad por las mejoras que tenian invertidas los inquilinos segun la condicion 11. de la Escritura, para regular á 30ꝗ el millar los réditos de los 9ꝗ rs. anuales, ó deducirlos á justa proporcion; en no admitir la proposicion de la Universidad de que para evitar controversias y *escrúpulos* pagaria en dos ó tres pagas el importe del capital para que el Fisco le volviese á imponer y el Seminario quedase sin tributo tan grande; y últimamente en no conformarse con el *deseo del Consejo* en su primera órden, *de complacer á S. M. y contribuir en algun modo á tan piadosa fundacion*; y sí por el contrario en aspirar de todas maneras á deprimir y hacer peor la condicion y causa del Seminario por el indiscreto zelo y desordenado anhelo de hacer mejor la del Fisco de la Inquisicion de Sevilla; que ahora para librarle de tal nota se gradúa por parte del Señor Fiscal con el carácter de *sagacidad* de dicho Comisionado, en lugar del que le es mas propio y adeqüado de *enartamiento*.

33. Aún quando se oponga y diga que el dolo ó engaño resultante de estos hechos no fué precisamente causa del contrato dándole forma, sino que incidió en el modo de celebrarle y por lo mismo que no es nulo sino subsistente aunque enmendable *en todo lo encubierto ó apa-*

rentado con engaño segun la ley (*m*); esto solo nos basta para pruebá de nuestra intencion y accion principal de que se estime el contrato de censo de esta disputa por de absoluta compra y venta por el justo y no arbitrario precio que tenian entónces las fincas; persuadidos como lo estamos á que no habrá quien con fundamento niegue la intervencion del dolo quando no dando causa á lo menos influyendo en el modo del contrato.

34. Sin que contra lo dicho obste lo qué quizá querrá decirse de que al sabedor no se le causa engaño supuesto que las Partes convinieron en el contrato: porque el tal engaño ó dolo se cometió en los antecedentes que dieron causa al mismo contrato y sus condiciones; y los que intervinieron en dichos antecedentes como Diputados de la Universidad por parte de ésta, aunque los supongamos inteligentes en el Comercio como cargadores á Indias, no lo serian ni se presume lo fuesen en el Derecho Canónico y Pátrio para saber si la Universidad podia obligar á vender y dar á censo redimible el sitio necesario para la fundacion de un Seminario en que se interesaba el bien del Estado, el del Público y una obra tan piadosa, supuesto que todas las conferencias ó tratos, segun expresa el Comisionado en sus informes, fueron con dichos Diputados solamente, no obstante ser las órdenes del Consejo expresas para que confiriese con ellos y el Presidente de la Contratacion, que como Ministro Togado sabria lo competente; pues aun siendo terminante la tercera órden (39) para conferir con unos y otros todos los *puntos* del segundo informe, con ninguna intervencion de ellos hizo el aprecio y tasa de las posesiones, executándola cautelosa y reservadamente para su único gobierno sin que lo entendiese la Universidad ni menos el Presidente de la Contratacion estando como estaba en Sevilla durante dichas diligencias é informes; pues en el quarto (40) con fecha de 30 de Junio de 1682, es donde dice que entónces se hallaba en Cadiz, de donde se le esperaba.

35. Tampoco debe obstar la aprobacion que de la Escritura del contrato hicieron el Presidente de la Contratacion y los Consejos de Indias y Suprema Inquisicion (41): porque dicho Presidente para tal aprobacion solo consideraria el que respecto á haberse conferido entre las Partes el contrato y estar conformes, no era necesario el exâmen de todos los antecedentes, ni de presumir que unos hechos y razones capciosas hubiesen dado causa á agravar al Seminario en tal contrato, sino

que

(*m*) L. 57. tit. 5 P. 5.
(39) Memor. num. 6.
(40) Mem. n. 10. y. Piez. 2. fol. 25.
(41) Memor. num. 13.

que éste era el mas equitativo y justo, lleno de buena fé y ageno del menor engaño, atendido el objeto, las circunstancias de las Partes, y supuestas las Reales órdenes comunicadas al Tribunal de Sevilla, de las quales, aunque con ignorancia de su letra por no habérselas comunicado, formaría presuncion de que por dicho Tribunal y su Comisionado se habrian observado puntual y religiosamente conforme á su letra y mente, una vez que despues de tantas conferencias estaban ya convenidas las Partes: pero estas presunciones dexan de obrar, y no tienen lugar á presencia de la verdad de los hechos tan artificiosos que influyeron en dicho contrato y que se han hecho patentes ahora en el proceso con la union á él de dichas órdenes y diligencias antecedentes.

36. Y por lo que respecta á las aprobaciones Reales del Consejo y del de Indias, ademas de las anteriores razones de no haber recaido sobre un exâmen prolixo de todos los antecedentes y diligencias que motivaron el contrato, y si haciendo supuesto de estar arreglado y lleno de buena fé correspondiente á las órdenes que mediaban, á su fin y á las circunstancias de las Partes, por el hecho de venir conformes; milita la principal de que solo tuvieron por objeto el suplir el defecto ó nulidad que sin ellas pudiera intentarse de un contrato sobre enagenacion de bienes Fiscales de un Tribunal mixto de Real y Eclesiástico por defecto de solemnidad; pero no el de suplir ni hacer válido un acto nulo á que hubiese dado causa el dolo, miedo ú otro vicio legal; pues bien sabido es en el Derecho que las aprobaciones, facultades ó gracias Reales solo hacen válido el acto en quanto por Derecho puede valer, y siempre se entienden sin perjuicio del de las Partes, aunque se diga en ellas proceder de motu propio, cierta ciencia, y poderío Real absoluto (n), siendo sentado entre los DD. (o) que sin embargo de ellas queda salvo á las Partes el derecho para usar de sus acciones de dolo, miedo, lesion, &c. sin poderlas renunciar por pacto, ni quitarlas la Ley ni el Príncipe, para no abrir puerta á la malicia humana (p).

37. Este es el caso en que estamos de haber pedido *pro principali* la nulidad del contrato de censo por doloso y deberse reducir al de compra y venta absoluta, y declararse así por las razones expuestas y haber sido éste el ánimo de la Universidad, la mente del Soberano y el espíritu y letra de las órdenes del Consejo con deséo de complacerle.

38. Esta reduccion del contrato á lo que debió ser, ó á la venta ab-

(n) LL. 2. 3. tit. 14. Lib. 4.
(o) D. Molin. *de Primog. lib. 4. cap.* 9. *nn.* 32. 33. *y sus Addent.* Maldonad. y Aguil.: D. Larrea, *Alleg. Fisc.* 91. *num.* 3.
(p) Cur. Philip. *Lib.* 1. §. 22. *n.* 33. *cum* DD. Greg. Lop. Covarr. *et* Molin.

absoluta de las posesiones de S. Telmo por su justo precio, que conforme á la ley *(q)*, tiene lugar propiamente quando el engaño ó dolo dió causa no al contrato sino al modo de contraher, procede en nuestro caso por ámbos respetos, ya se conceptúe nulo el contrato por el dolo dante causa, ó ya subsistente y reducible á lo justo por el dolo incidente segun dicha Ley: porque en tales casos queda á eleccion del engañado el estar y pasar por el contrato ó deshacerle *(r)*. Aqui no hay términos hábiles para deshacer con inmensas ruinas el Seminario de S. Telmo y devolver al Fisco del Santo Oficio sus posesiones en el estado que tenian, recobrando aquel las pensiones pagadas. Es preciso pues el otro medio de reducir el contrato á pura venta por el justo precio de dichas posesiones de S. Telmo, supliendo ahora en el modo posible práctico la equidad y justicia lo que entónces dexó de hacer el engaño, que es apreciar y regular el verdadero valor de ellas formando capital por lo que valian en venta ó rentaban de fixo anualmente al tiempo del contrato.

39. El justo y verdadero valor que entónces tenian las posesiones de S. Telmo lo procuró saber el Fisco por várias medios que ignoró la Universidad; pero ahora es facil de saberse por los documentos y antecedentes del contrato del censo que se han unido á este expediente. Consta por certificacion del Contador del Santo Oficio de 5 de Diciembre de 1681 (42), que los diez números de las posesiones de S. Telmo rentaban entónces 294866 mrs. que hacen 8672 rs. 18 mrs. anuales por sus arrendamientos. Consta que por el Santo Oficio se mandaron apreciar en renta y venta dichas posesiones para hacer el trato de darlas á la Universidad á censo: que las tasaron dos Maestros Alarifes con reserva de ésta, y aún sin saber uno del otro, Aciscio Burgueño y Francisco Moreno: y que el aprecio de ellas en venta le regularon por la renta: que el Burgueño en su declaracion (43) y tasa de cada casa fué expresando lo que pagaba cada una de renta en aquella actualidad, lo que podia rentar mas segun su estado y mejoras hechas por los inquilinos, lo que por esta renta posible valian en venta, lo que debia abonarse á los inquilinos por sus mejoras y arrendamientos de por vidas, y lo que deducido este abono restaba y correspondia redituar á tributo ó censo perpetuo á 30ȣ el millar: por manera que hechas las sumas de toda la fábrica de dichas Casas ó Barrio de S. Telmo resulta que ren-

(q) L. 57. tit. 5. Part. 5.
(r) Greg. Lop. *Gloss.* 2. *in leg.* 57. *tit.* 5. *Part.* 5. Curia Philip. *lib.* 1. §. 12. *n.* 23.
(42) Adic. al Mem. fol. 5. b.
(43) Adic. fol. 6.

rentaban en aquella actualidad 7501 rs. 17. mrs., que podian rentar mas hasta 20404 rs., que valian en venta 274768, que de estos debian rebaxarse y abonarse á los inquilinos por sus mejoras 75157, y que el resto producia á tributo perpetuo 6648 $\frac{1}{3}$ rs. vn. Aunque asi resulta de las sumas que tasó en cada casa Burgueño, él expresa al pie de su declacion que en suma toda la fábrica del Barrio de S. Telmo valia en venta 281968 rs. hecha rebaxa de los reparos que necesitaba de un mes para su conservacion, de los que se baxaban 66ꝟ137 rs. para los inquilinos, quedando 215831 rs. que á tributo perpetuo corresponden 7194 y $\frac{1}{3}$ rs. vn. No se alcanza porqué respecto reguló el valor en venta, si fué por la renta actual ó por la posible, ni si fué á 20, 24 ó 30ꝟ el millar, ni qué rebaxó por reparos y el mes de renta supuesto no convenir las sumas de las partidas particulares con la suma general que expresó. El no tasó mas que los edificios con expresion de rentar en aquella actualidad 7501 rs. 17 mrs. y aunque le añadamos los 600 rs. de renta de la tierra calma y los 100 del sitio de la leña solo sube toda la renta á 8201 rs. y 17 mrs. El otro Maestro Alarife, Moreno en su aprecio sin especificacion de cada edificio supuso ó sentó á bulto y de monton que todos rentaban entónces (44) 9ꝟ rs., y que labrándose el Seminario podrian tener de crece de mas renta hasta 12ꝟ rs.; que por esta renta vendida á 24ꝟ el millar valian (sin hacer rebaxa ni de reparos, ni de mes de renta, ni de abonos á los inquilinos) 288000 rs. vn.: y éstos impuestos á renta perpetua á razon de 30ꝟ el millar producian 9600 rs. anuales. Ninguna de estas dos declaraciones de los Alarifes puede servir para sacar el valor en venta de dichos edificios, sin embargo de que lo regularon por la renta; porque no convienen entre sí en la renta actual, ni en la posible, ni menos con el Contador del Santo Oficio en la que dió con presencia de los arrendamientos por su protocolo. Aunque el fin del Santo Tribunal fué saber lo que podian valer en renta segun su estado y mejoras pactadas para deducir por esta posible renta el valor en venta, no debió conceptuarlo conseguido por el ningun fundamento con que el primer perito les dió de renta posible 20404 rs. annuales., y el segundo añadiendo un tercio á la que se le dixo ó supuso actual de 9ꝟ rs. les dió 12ꝟ; y por eso tomó el medio de salir de la dificultad prescindiendo de lo que valieran mas ó menos en venta por la renta posible, y quiso que la Universidad pagára por partes todo el valor de las posesiones de S. Telmo, esto es, al Fisco su ca-

(44) Adic. fol. 9.

capiral correspondiente á la renta actual de las fincas imponiéndole ó tomándole á censo; y á los inquilinos el importe ó capital de sus mejoras y derechos pagándoselos en contado, y así lo estipuló por la condicion XI. de la Escritura, y se executó pagando la Universidad á seis de ellos 66800 rs. y quedando á pagar á los de los números 3, 6, 7, 8 y 10 lo que por tasa importasen sus mejoras (45), como en efecto debió pagar ó pagó á Andres Ortega y D. Juan Martinez del Castillo otros 36804 rs. de sus mejoras tasadas por dicho Alarife Burgueño, segun resulta de su aprecio, certificacion del Contador del Tribunal y condicion XI. de la Escritura ya citadas, cotejadas con la atencion que exîge el punto. Por manera que el Real Fisco vendió á censo á la Universidad todo lo que tenia en aquellas posesiones, á saber los 8672 rs. 18 mrs. que segun certificacion de su Contador le rentaban annualmente, y los 100 rs. del sitio de la leña, aunque no eran fixos, que componen 8772 rs. 18 mrs. por su valor ó capital en venta real, que era y debia ser á 20ꝶ el millar ó multiplicándolos por 20, pues el aprecio de una finca se hacia entónces en Sevilla por su renta ó producto de 20 años (46); y á este respecto no pudo importar el capital que vendió ó dió á censo el Santo Oficio sino 175450 rs. vn.

40. Este fué su justo precio y valor y á lo que tiene derecho el Fisco de Inquisicion únicamente, declarándose, como lo espera el Real Colegio de S. Telmo, el contrato por de pura y absoluta venta por tal precio de 175450 rs., computándose para su pago los réditos de 9ꝶ rs. que desde su celebracion le ha pagado annualmente, y haciendo que el Fisco restituya al Colegio lo pagado con exceso: pues aquel no tiene derecho á los 66800 rs. ni otros 36800 rs. ó mas pagados por la Universidad á los inquilinos ántes y despues de la Escritura del contrato por sus derechos y mejoras, ni á los réditos de estas cantidades importantes 103604 rs. pagadas en contado supuesto que respecto de dichos inquilinos fué el contrato de pura venta por la que adquirió la Universidad dominio pleno en los derechos y mejoras de ellos. De forma que la Universidad vino á pagar 175450 rs. 20 mrs. al Fisco y 103604 rs. á los inquilinos que en todo hacen 279054 rs. por las posesiones de S. Telmo.

PUN-

(45) Adic. fol. 9. y 10.

(46) Socueba *de Censos*, *fol.* 79. *n.* 27.

PUNTO SEGUNDO.

Que quando no haya lugar á estimarse la nulidad de dicho contrato de censo y reducirse al de pura venta, debe declararse por censo consignativo redimible desde su constitucion con el capital de 175450 reales y 20 maravedis, valor de las fincas vendidas al Seminario, y réditos legales correspondientes á razon de 5 por 100 desde su principio hasta 1705; y desde esta época á 3 por 100; admitiéndose al Real Colegio para su redencion y computándose al Fisco en cuenta y parte de pago de capital y réditos el exceso con que hasta ahora se han pagado dichos réditos.

41. PAra mas fácil inteligencia de la justicia de esta pretension subsidiaria, entablada con la protexta de que no se entienda de modo alguno debilidad en los fundamentos de la primera y principal, se hace preciso el supuesto de ser tres las clases de censos conocidos en el Foro, á saber: consignativos, reservativos y enfitéuticos, diversos esencialmente y del todo en su naturaleza y aun en sus pactos ó condiciones, aunque algunas de éstas, principalmente las que no son contrarias y destructivas de la naturaleza del de una clase, suelen ponerse indistintamente en los de las otras.

42. Que la esencia del consignativo consiste en dar cierta cantidad de dinero ó cosa estimada que sirve de capital, por rédito ó pension annual correspondiente á proporcion de la tasa legal entre capital y réditos con derecho á exigir éstos del comprador con hipoteca sobre finca, quedando el vendedor dueño de ésta con pleno dominio.

43. Que la del reservativo consiste en dar finca transfiriendo el dominio directo y útil con reserva de cierta pension ánnua en frutos ó dineros.

44. Y la del enfitéutico en transferir la finca por cierta pension annual reteniendo el dominio directo.

45. Que de éste hacen mencion las Leyes de Partida (s) en el título de los Logueros por la semejanza de este contrato con el de locacion y conduccion; y del consignativo las de Recopilacion (t); pero del reservativo nada tenemos en los cuerpos de nuestra Legislacion, ni por lo mismo alcanzamos con qué fin pudo sin ley, sin necesidad y sin objeto del bien público introducirse en la práctica esta tercera clase de con-

(s) LL. 28. 29. tit. 8. Part. 5.

(t) Tot. tit. 15. lib. 5.

contrato censual puramente civil y temporal, á no ser inventado por la codicia de los usureros de costumbre viéndose cortados sus deprabados lucros con la tasa legal de los censos consignativos para frustrarla y eludir las leyes mas justas dando á censo sus fincas inestimadas con pensiones arbitrarias excesivas y á su antojo en perjuicio público y particular de los necesitados, por no poderse averiguar supuesta dicha inestimacion, si los réditos eran ó no correspondientes y á proporcion justa del capital.

46. Que sin embargo de esta falta de apoyo legal vemos corrientes estos censos reservativos en la práctica, permitidos por los Tribunales y aprobados por los Doctores en el hecho de tratar de ellos como lícitos, prescribiéndoles reglas, condiciones y diferencias de su naturaleza con la de los consignativos y enfitéuticos, y nos admira que siendo los mas perjudiciales no hayan tenido la contradiccion y censuras que observamos en las justas declamaciones hechas por los mas sábios Doctores y zelosos Ministros del Consejo (*u*) contra los consignativos que son menos gravosos y en cierto modo necesarios.

47. Y que en esta clase de reservativo suena colocado el de nuestra disputa, pues en la Escritura se expresa que las posesiones de San Telmo se dieron á la Universidad *á censo reservativo perpetuo inestimable é irredimible* por 9U. rs. de pension ó réditos annuales, aunque en la primera condicion se dice que el Fisco reserva en sí el dominio directo

(*u*) *Representacion al Consejo por su Sala de Provincia en el Expediente sobre reducir á ley y equidad los contratos enfitéuticos y censos perpetuos impuestos sobre solares y edificios de Madrid, y sobre la reduccion de censos, impreso de órden del Consejo en 1767. (que motivó el Auto acordado de 5 de Agosto de 1770.) al número 44. „Estos censos se deben mirar con tedio y enojo: es un mal consentido y tolerado como necesario, pero siempre aborrecible y odioso* (Avendaño de censibus cap. 16. n. 9. 12. y 21.) *y en que la codicia de los hombres se ceba sobre la necesidad de su próximo: es una puerta que se abre á los pródigos para que su profusion pase mas allá de su vida; y últimamente es un caudal que hace floxos, desidiosos é insolentes á sus dueños: porque el que tiene sus rentas en censos, juros y semejantes pensiones no come su pan con mas sudor que acudir á cobrar á sus tiempos sus annualidades, sin partir con otro, á distincion del labrador, del criador de ganado, de los dueños de fábricas, los artífices y menestrales que parten y reparten sus utilidades con tantos quantos necesitan para sus labores, para el pasto de sus ganados, para conservar sus fabricas y para mantener oficiales y aprendices en sus manufacturas. No así el que vive de rentas de censos: porque otros trabajan y afanan porque él coma y gaste descansado; y como este género de caudal (por lo regular) no esté expuesto á ruina, esterilidad, ni otros casos fortuitos, se hacen insolentes sus dueños y todo el daño recae sobre los obligados; por esto son dignos de castigarse estos censos con la mayor moderacion, y quando estos réditos sean menores se evitará en España su frequencia, que tanto daño hace al comercio, pues faltan al tráfico tantos caudales que se quedan sin uso, atendiendo sus dueños mas á su descanso, á su desidia é inaccion que al trabajo y al bien comun del Reyno tan interesado en el comercio; y á estos llama estultos el Espíritu Santo en el Eclesiástico cap. 4. porque mano sobre mano come de sus carnes diciendo:* melior est pugillus cum requie quam plena utraque manus cum labore et afflictione animæ."

Igual declamacion, y aun si cabe mas ácre, hace el célebre Arzobispo de Rijoles Don Gaspar de Criales y Arce, en su Carta al Señor D. Felipe IV. impresa en 1664. pues á los mayorazgos y censos atribuye principalmente la decadencia de la agricultura, artes y comercio del Reyno, con otros muchos perjuicios que amenazaban la ruina del Estado si no se remediaban como convenia con su extincion. Carta, á la verdad, admirable en aquella época por su instruccion y bellas máximas políticas.

recto de ellas y de quanto en su suelo, sitio y planta se labráre, por parte del contrato y forma sustancial de él (47).

48. En tal inteligencia decimos que dicho censo no puede sostenerse como reservativo, ni como enfitéutico, y por tanto antendidos los antecedentes ya expuestos que le motivaron, y las circunstancias de haberse tasado y apreciado las fincas aunque arbitrariamente con sus excesivos valores en venta y renta, lo mas á que puede aspirarse por parte del Fisco de Inquisicion, caso de que no se declare su nulidad, es á sostenerle como consignativo con los réditos legales correntes y proporcionados de 5 por 100 desde su constitucion hasta 1705 en que se reduxeron á 3 por 100, pues en ningun otro concepto ni clase pueden tener ni guardar proporcion los réditos de 9ꝟ. rs. annuales con el capital, importe ó valor de dichas posesiones, y mucho menos si como es debido se atiende á las condiciones con que se gravó á la Universidad, todas onerosas y precio apreciables que disminuyen el valor del capital.

49. Que no sea como suena en la Escritura censo reservativo es tan constante, que el mismo Señor Fiscal persuadido de los fundamentos expuestos en su razon por el Real Seminario, ha venido en contextar diciendo: (48) *que aunque el presente censo no sea consignativo ni reservativo, bien puede tenerse por enfitéutico como se da á entender en la primera condicion de la Escritura, en la que se reservó el Santo Oficio el dominio directo en las posesiones de San Telmo.* Aun quando así no se contestára de contrario se convencería de que es imposible el sostener este censo como reservativo, porque implica á su naturaleza la reserva del directo dominio, y ésta es la principal distincion que hay entre el reservativo y enfitéutico, pues en éste se reserva el directo dominio en señal del Señorio pasando al enfiteuta solo el útil, y en aquel pasa en pleno dominio la cosa ó finca al deudor del censo con reserva solo de la pension ó parte de frutos, debiendo á esta reserva su orígen etimológico ó nombre de reservativo.

50. Tantos quantos DD. escriben ó han escrito de censos convienen en esta esencial distincion entre las clases de censo reservativo y enfitéutico, colocándola por clave de toda la materia para conocer la naturaleza de uno y otro (x); añadiendo el Avendaño (i) que por esto se acos-

(47) Memor. num. 12.
(48) Memor. num. 21.
(x) *Addente á la obra del Vinio castigado por lo perteneciente al Derecho Español en su apreciable Apendix* Juris Hispani de Censibus num. 5. cum DD. ibi citat.
(i) Avend. *de Censib.* cap. 12. n. 3.

acostumbra decir que pagamos censo de nuestra cosa y la pension enfitéutica de la cosa agena.

51. Los mismos convienen en que la pena de comiso y la de no poder enagenar la cosa sin requerir al señor directo son distintivas del enfitéusis y propias de su naturaleza.

52. En nuestro censo vemos en la condicion V. (49) puesta la pena de comiso si pasaban tres años sin pagar la Universidad los réditos al Santo Oficio. Es digno de notar el señalar tres y no dos años, pues en esto mismo denotó el Don Fabian de Cabrera que los bienes que dió á censo á la Universidad no eran Eclesiásticos, porque segun la Ley (z) *si la cosa que es dada á censo es de Eglesia ó de orden, si aquel que la tobiere retobo la renta ó el censo por dos años que la non diese, ó por tres años, si fuese de ome lego que non fuese de orden, que dende en adelante los señores de ella sin mandado de Juez la puedan tomar*, debió en su observancia, si los daba como bienes Eclesiásticos, haber puesto la pena de comiso pasados los dos años sin pagarse la renta ó pension, y no despues de pasados tres.

53. La de no enagenar sin requerir al señor directo no está puesta por condicion con estas expresiones en la Escritura de nuestro censo, pero sí con las equivalentes de no poder mudar el Seminario á otra parte, ni con este fin permutar ó cambiar dichas posesiones de San Telmo con otras (50).

54. Estas condiciones ó calidades de reserva del dominio directo, pena de comiso y prohibicion de enagenar propias de la naturaleza del enfitéusis y prevenidas en las Leyes del Reyno (*aa*) son tan agenas y contrarias á la del reservativo que por el hecho mismo de ponerlas á éste le destruyen su esencia, y le alteran en términos que no puede sostenerse como tal, porque segun la doctrina sentada de los Regnícolas (*bb*) la naturaleza, sustancia y circunstancias y no las palabras de las Ecrituras de censos deben considerarse para decidir la clase de ellos que debe reglar para la decision judicial en las controversias que ocurran sobre su esencia, réditos ó calidades.

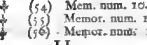
55. La Sala de Provincia del Consejo, hablando de los censos enfitéuticos, dice (*cc*): *todos los contratos de buena fe admiten quantas condiciones quieran pactar en ellos los contrayentes, pero quando*

(49) Memor. num. 12.
(z) L. 28. tit. 8. Part. 5.
(50) Memor. num. 12. Cond. VIII.
(*aa*) Ll. 28. y 29. tit. 8. Part. 5.
(*bb*) *Dicho Adden de Vin.* in eod. n. 7. cum Avend. Covar. et aliis.
(*cc*) *En la citada representacion y expediente* n. 34. y 35.

do puede haber riesgo de usura, inmoderado lucro, daño, fraude ó malicia, ó quando puede ser mas útil y conveniente al comercio de las gentes; las leyes, atentas á evitar aquellos daños y á proveer de remedio, prescriben modo y reglas baxo las quales hayan de hacerse; y faltando á ellas, ó es nulo el contrato, ó muda de nombre y accion: y por esto todas las calidades y circunstancias que prescriben en este caso nuestras Leyes de Partida son tan de sustancia del mismo contrato, que de ellas ni puede prescindirse, ni de ellas dispensarse los contrayentes. La Ley de Partida dice: que deben ser guardadas todas las conveniencias que fueren escritas y puestas en el contrato; pero esto se entiende observándose puntualmente lo prevenido en la ley sobre este contrato, así como sucede en los demas contratos de buena fe en que las Partes ponen á su arbitrio las condiciones; pero deben ser tales que no desfiguren el contrato, ni se falte á la disposicion y forma que dió la ley.

56. Bien imbuido é inteligenciado estaba Don Fabian de Cabrera en estas doctrinas de que las condiciones del contrato no deben ser contrarias ó repugnantes á su naturaleza quando en su informe dixo: (51) *que el dueño de la posesion puede en el principio del contrato* (de censo reservativo) *poner las condiciones que quisiere siendo razonables y proporcionadas á la naturaleza de él*: pero sin embargo de que no lo eran las de la reserva del dominio directo, pena de comiso y prohibicion de permutar quiso ponerlas con las de que no se pudiese estimar la cosa, ni reclamar la lesion y otras tan irritantes y extrañas como manifestativas del lucro inmoderado á que aspiró en este contrato para salir en la realidad y sustancia con el intento que con empeño se propuso de que dicha dacion de las posesiones fuese á censo enfitéutico (52), aunque fuese á costa de sus implicaciones ya en la variedad de sus informes proponiendo en uno darlas apreciadas (53) y en otro (54) sin aprecio, y ya en la contrariedad de sus hechos con sus dichos; pues en el último informe con que se conformó el Consejo propuso (55) darlas á censo reservativo sin hacer mencion de la condicion reservativa del dominio directo, y en el hecho de la Escritura dispuesta por el mismo puso por primera condicion (56) dicha reserva para que en la sustancia viniese á ser el censo enfitéutico contraviniendo en esto las últimas resoluciones que le ce-

(51) Memor. num. 10.
(52) Memor. num. 5. fol. 6.
(53) Memor. num. 5. fol. 5.



(54) Mem. num. 10.
(55) Memor. num. 10.
(56) Memor. num. 12.

comunicó el Consejo en 30 de Junio y 24 de Octubre de 1682: mandando (57) en aquella se hiciese la venta á censo irredimible, y en esta á *censo* (con estos mismos términos del último informe de dicho Cabrera con que se conformó) *reservativo perpetuo irredimible....y sin aprecio por los 99 rs. de renta perpetua en cada año para siempre jamas que es la cantidad que reserva en sí*: denotando en esta expresion la única reserva de la pension propia de la naturaleza del censo reservativo para que entendiese el Consejo que á este tal proponia dar las fincas, y que condescendiese, como condescendió á ello; y de ninguna manera la reserva del directo dominio que despues puso en la Escritura como contraria á dicho censo y solamente peculiar del enfitéutico.

57. Con lo referido vemos que no puede sostenerse dicho censo como reservativo, ya por lo que dice el Señor Fiscal contestándolo así y queriendo sostenerle como enfitéutico, ó como contrato innominado, ya por las condiciones y calidades que le asisten de reservacion del dominio directo, pena de comiso y prohibicion de enagenar ó permutar contrarias á su naturaleza, y ya porque el fin del que le dispuso Don Fabian de Cabrera fue aparentarle en el sonido de las palabras reservativo y en la sustancia y efecto de las condiciones enfitéutico ú otro de nueva invencion á que se dirigieron todos sus esfuerzos y conatos contra la mente y órdenes del Soberano y del Consejo; y fuera de la intencion de las Partes contratantes, que como cuerpos colegiados las debemos suponer llenas de pura buena fe, deseosas del servicio de S. M. y del bien público del Seminario sin perjuicio de tercero, y agenas del trato doble, reservas, cautelas, deseo de un inmoderado lucro é intentos advertidos en la conducta que tuvo el Comisionado en el principio, medio y fin del contrato y sus diligencias precedentes y concomitantes. Todo esto prescindiendo por ahora de la desproporcion de la pension de los 99 rs. annuales de réditos con el capital de tal censo, supuesto reservativo, de que hablarémos despues.

58. Y que tampoco sea ni pueda sostenerse como contrato de censo enfitéutico, se convence lo primero porque la Escritura lo resiste denominándole reservativo, y como tal fue la intencion y ánimo abierto de las Partes celebrarle como debemos suponer; lo segundo porque la parte del Santo Oficio no pudo llevar ánimo de celebrar enfitéusis, supuesto haberlo propuesto así al Consejo quien no asintió á ello

(57) Memor. num. 10. y con mas extension en la Pieza 2. fol. 25. 27. 28.

ello, y sí le ordenó dar las posesiones á censo perpetuo irredimible: lo tercero porque á la parte del Seminario jamas se le propuso ni habló una palabra acerca de enfitéusis; lo quarto porque la condicion puesta de no cambiar ó enagenar el dominio útil ó posesiones, prohibiéndoselo *absolutamente* al Seminario, es destructiva y contra la esencia del enfitéusis, y aún contra su forma sustancial prescripta por la ley (*dd*) que dice puede enagenarla y venderla, haciéndolo saber al Señor del directo dominio para que dentro de dos meses vea si la quiere por el tanto; y lo quinto porque la pension de los 9ÿ rs. es desproporcionada del todo y no correspondiente al capital de semejante censo enfitéutico, ó valor de las posesiones, aunque sea con respecto al mas alto que las dieron los Alarifes nombrados por el Comisionado del Santo Oficio, que se debe disminuir tanto quanto importan las condiciones onerosas que vemos en el contrato y que deben precisamente considerarse por precio apreciable en toda clase de censo.

59. Luego no pudiendo ser ni sostenerse como censo reservativo ni como enfitéutico, únicamente podrá graduarse de consignativo, con cuya clase tiene mas relacion, guarda mas proporcion y se conforma mas la sustancia del contrato respecto á la correspondencia que segun las leyes debe haber entre capital y rédito de los censos para salvar su licitud, observar la justicia conmutativa, y librarlos de la usura á que están tan expuestos.

60. Para que se estime censo consignativo y no reservativo ni enfitéutico hace y conviene tenerse presente lo primero que la proposicion de la Universidad en su primer Memorial (58) *fué ofrecerse á tomar á censo todas las dichas posesiones por los mismos* 8672 *rs.* 19 *mrs. en que estaban arrendadas, á tributo redimible*; lo segundo que dichas posesiones realmente y con efecto se dieron estimadas por el Santo Oficio, como se ve de los dos aprecios (59) hechos por los Alarifes Acisclo Burgueño y Francisco Moreno, pues con respecto al valor en venta deducido por la renta de las posesiones resultante de dichos aprecios se estipuláron los réditos de los 9ÿ rs. annuales en que se convino el Santo Oficio y su Comisionado en el informe dado con vista de dichos aprecios considerando ser de utilidad á su Fisco (60); no obstante que ántes de ellos y en el segundo informe (61) se resistió á darlas por los 8672 rs. de renta que producian en arrendamiento, dan-

(*dd*) L. 29. tit. 8. Part. 5.
(58) Mem. n. 3. fol. 9. b.
(59) Memor. num. 7. 8.
(60) Memor. num. 9.
(61) Mem. num. 5. fol. 5. b.

dando la razon de *no tener esto correspondencia para regular su principal, ni á 20ʒ el millar como queria la Universidad*; *porque en las posesiones de casas y tierras su estimacion es conforme á lo labrado y valor de sus edificios y sitio en que están*, y en tal caso es doctrina sentada *(ee)* por los Señores Ministros del Consejo y su Sala de Provincia ser el censo consignativo: lo tercero porque la pension de los 9ʒ rs. annuales no es proporcionada ni al capital que dieron dichos Alarifes á las posesiones en venta y renta, ni menos al que debieron darlas hechas las rebaxas correspondientes, aun quando el censo fuese consignativo perpetuo, y mucho menos si se estimase reservativo ó enfitéutico; y lo quarto porque en caso de dudarse de la clase del censo, debe estimarse por de el de la naturaleza menos gravosa, como lo es el reservativo respecto del enfitéutico, y el consignativo respecto del reservativo *(ff)*.

61. Para ver si la pension guarda justa proporcion y correspondencia con el capital es necesario saber el justo precio de cada censo en su clase. Es constante que por las leyes solo á los censos consignativos se ha señalado tasa y precio expresamente; pero esta expresa tasa legal del precio de los consignativos viene á ser una tasa tácita legal del precio de los reservativos y enfitéuticos, y generalmente convienen los DD. en que todos deben tener precio justo, discordando quando mas algunos en el quanto correspondiente á cada clase; pero una vez señalado dicho precio ó capital no admite disputa la correspondencia que con él debe guardar proporcionalmente su pension ó réditos annuales.

62. La tasa legal de los censos consignativos y la alteracion que ha tenido con el tiempo en sus diversas épocas, ha sido y es el barometro por donde se ha nivelado y debe nivelar el justo precio correspondiente á los reservativos y enfitéuticos, atendidas sus diversas naturalezas, pactos y condiciones.

63. La tasa de los consignativos que como pauta no debemos perder de vista, ha tenido en España el orígen, variaciones y último actual estado siguientes: Hasta la expulsion de los Judios que llevados de la co-

(ee) Dicho Expediente ó Representacion de la Sala de Provincia n. 25: "El censo perpetuo reservativo ó irredimible se constituye dando uno á otro en vida ó en muerte, ó por qualquier género de contrato una casa, una heredad, ú otra alhaja raiz fructífera por cierta pension annua que reserva para sí, y reservada ésta transfiere en el que recibe el dominio útil y directo de la cosa; para cuyo contrato ni necesita valuarse la alhaja, ni se tiene respecto á su valor, porque si se contraxo baxo del supuesto de su estimacion, y al respecto de ella se contratasen las annualidades ya no será reservativo, sino consignativo."

(ff) D. Covarr. *lib.* 3. *Var. cap.* 7. *n.* 1: Vela *Dissert.* 33. *n.* 7. *Add. al Vinio in App. de Censib. n.* 7. *y* 9.

codicia de sus usuras socorrian la urgencia de los necesitados, no tuvieron principio en España estos censos. Entónces corrian sin tasa llevando á 10 por 100 de réditos *(gg)* con mucha contradiccion de Teólogos y Juristas *(hh)* para en el Fuero interno y externo. A peticion del Reyno junto en Cortes en 1563 se hizo la primera tasa de tales censos redimibles, y se mandó por ley *(ii)* reducir los impuestos, y que no se pudiesen imponer á menos precio de 14U el millar ó 7 por 100. En 1574 se cortó por ley *(kk)* el abuso introducido en dichos 40 años de intermedio de establecerlos en fraude de la ley anterior, titulándolos *perpetuos*, y cobrando los réditos en pan, vino, aceite y otros géneros á menos de 14U el millar, mandando que *sin embargo de sonar perpetuos se tuviesen por redimibles*, y reduxesen á dicho precio de 14U el millar ó á 7 por 100, estando antes mandado *(ll)* no se pudiesen imponer en pan, vino &c., lo que se extendió *(mm)* aún á los censos de por vida. La segunda tasa fué en 1608 mandando *(nn)* no se impusiesen juros ni censos al quitar á menos de 20U el millar, ó á 5 por 100, so pena de nulidad del contrato y privacion de su oficio al Escribano, y que con esta reduccion se entendiesen *(oo)* los fundados hasta entónces (1621) á menos precio. Y la tercera y última tasa fué en 1705, reduciéndolos á 33U y un tercio el millar ó á 3 por 100 baxo las mismas penas *(pp)*.

64. Para ahorrarnos de muchas citas y doctrinas de nuestros Regnícolas en órden á la tasa ó precio que deben tener y tienen en su sentir los censos enfitéuticos y reservativos, basta oir el autorizado dictamen de los Señores Ministros del Consejo y Sala de Provincia en su citada Representacion de 7 de Diciembre de 1763, en que hablando de la necesidad de ley que atajase los daños expuestos causados por los censos enfitéuticos en los quatro puntos que proponen en dicha Representacion dicen *(qq)*: *Lo quarto que quando sea preciso apreciar ó dar valor á los capitales de estos censos enfitéuticos ya establecidos se haga por las annualidades pactadas dandoles duplicado capital que el que por tasacion legal tienen ó tuvieren los censos redimibles.*

65. Hablando de los reservativos dicen *(rr)*: *Aunque á los censos reservativos perpetuos no se les pueda poner tasa en el tiempo de su consti-*

(gg) Aut. acord. 6. tit. 15. lib. 5.
(hh) D. Covarr. lib. 3. Var. cap. 7. n. 2.
(ii) L. 6. tit. 15. lib. 5.
(kk) L. 7. eod.
(ll) L. 4. tit. 15. lib. 5.
(mm) L. 9. eod.
(nn) L. 12. eod.
(oo) L. 13. eod.
(pp) Auto 5. tit. 15. lib. 5.
(qq) Dicho Expediente n. 60.
(rr) Ibid. num. 65.

titucion de cantidad determinada, pero conviene mucho darles precio y estimacion justa para quando despues de constituidos sea necesario valuarlos; y considerada la imposibilidad de redimirlos parece que con respecto á sus réditos se les figurase un capital doble del que fuese legal en los redimibles y que este fuese su precio.

66. Y hablando de los consignativos dicen (ss): *Por lo que toca a censos consignativos constituidos con capitales en dinero efectivo* ó en la estimacion *de alguna finca; es visto (y asi está ya dispuesto por ley) que aunque se llamen y se contraten como* perpetuos *siempre se han de estimar redimibles para que sean lícitos y conformes con la constitucion Piana y demas disposiciones Canónicas; y solo á fin de evitar pleytos y sacar de dudas á los obligados, convendrá se declare por ley; pero al mismo tiempo se podrá permitir constituir censos perpetuos irredimibles con capital de dinero, ó su equivalente, con tal que su capital no baxe del duplo de los redimibles, quedando como ellos sujetos á las novedades que el tiempo pueda ocasionar en la tasa legal de ellos.*

67. En resumen se deduce que el precio de los censos enfitéuticos y reservativos es el que corresponde á sus annualidades ó réditos pactados, dándoles un duplicado capital del que por tasa legal tienen los censos consignativos redimibles, ó tenian al tiempo de la constitucion de aquellos. E igual duplo capital es el precio de los consignativos irredimibles.

68. Quando se otorgó el censo de nuestra disputa en 1683 corrian los redimibles á 5 por 100 y era su legal precio el de 20ꝗ al millar, que quiere decir que por cada mil de réditos correspondia 20ꝗ de capital, y duplicando éste eran 40ꝗ, y á esta razon debe regularse el capital de nuestro censo con respecto á sus réditos de 9ꝗ rs. para ver si éstos guardaron justa proporcion ó correspondencia con el valor de las posesiones en venta como capital de censo enfitéutico, reservativo ó consignativo perpetuo ó irredimible: porque si no guarda proporcion con dicho capital no puede sostenerse dicho censo, ni estimarse por de ninguna de estas clases, sino por otra con que tenga menos desproporcion, como lo es la del consignativo redimible. Vamos prácticos á la aplicacion.

69. Los 9ꝗ. rs. de réditos girada la cuenta ó multiplicándolos por 40ꝗ. de capital producen 360ꝗ. rs. Esto debieron valer en venta

(ss) Ibid. num. 64.

ta las posesiones de San Telmo, ó lo que tenia en ellas y dió á censo el Santo Oficio á la Universidad en 1683. por dichos 9ÿ. rs. de renta annual, si se quiere sostener este censo como enfitéutico, como reservativo, ó como consignativo irredimible; es así que segun queda probado á los números 39. y 40. no importó ni pudo importar lo vendido ó dado á censo por el Fisco á la Universidad mas que 175450. rs. vn.: luego no puede estimarse ni sostenerse por de alguna de las tres clases de censo que requieren doble capital del consignativo irredimible y á su respeto 360ÿ rs. de principal.

70. No obsta contra este hecho probado del justo precio que tenia lo que dió á censo el Fisco á la Universidad, el aprecio que de las posesiones de San Telmo hicieron los Alarifes Burgueño y Moreno: porque aún prescindiendo de las nulidades y defectos que contuvo por hecho á bulto por una regla de renta posible, sin citacion de la Universidad y con su reserva, sin ver el un Alarife algunos de los almacenes y casas ocupadas, suponiéndolas mas renta actual de la que tenian; por su discordia entre sí; por regular la renta en venta á 24. y no á 20ÿ. el millar como correspondia segun la tasa á que corrian entonces los censos consignativos; y por no haber hecho las rebaxas de los repáros y mes de renta acostumbrada, vemos que Moreno las valuó en 288000. rs. y Burgueño en 281978; y que la Universidad pagó por dichas posesiones 279054 rs. tomando á censo del Fisco los 175450. de ellos, y pagando en dinero efectivo á los inquilinos por sus derechos y mejoras en dichas posesiones los restantes 103604. rs. que aun quizá serian muchas mas á vista de la resistencia que hicieron los de los números 3.6.7.8. y 10. (62).

71. Decimos que dichos Alarifes debieron apreciar el valor en venta de las posesiones de San Telmo dándoles el capital correspondiente á su renta á razon de 20ÿ. el millar, porque así corrian entónces los réditos legales de los censos, y porque ésta habia sido siempre la práctica de tales aprecios en Sevilla, segun la certificacion del Arquitecto Maestro mayor de obras de dicha Ciudad, que trae el Socueba *(uu)* dada en 1759. ibi: *Certifico, que la práctica que hay y se observa en esta Ciudad de muchos años á esta parte en los aprecios que se practican de casas de habitacion, así por mí como por los demas Artífices, es considerando tres estados á dichas fincas en esta forma: el primero quando están nuevas ó recientemente hechas, y en éste, teniendo consideracion á lo que pueden dar de arrendamiento en un año, ésta renta multiplicada de modo*

(62) Adic. al Mem. fol. 9.

(tt) *De Censos* fol. 76. b. num. 20.

do que salga á 3 por 100 es el aprecio de la casa en venta real, pero de él se rebaxa la duodécima parte que corresponde á un mes de reparos. Esto fue porque en 1759 corrian los censos á 3 por 100 Con que si en 1683 corrian á 5 por 100 debieron multiplicar la renta que en aquel año producian de 8772 rs. y 18 mrs. de modo que dichos 5 por 100 importase el capital como debia importar 175450 rs. los que impuestos á renta perpetua ó censo irredimible á 40ꝟ el millar ó á 2 ½ por 100 solo darian, ó debieron dar 4386 rs. de réditos, así como si se hubieran impuesto á censo redimible deberia dar á razon de 20ꝟ el millar ó 5 por 100 los mismos 8772 rs. 18 mrs. de renta annual.

72. De todo lo qual se infiere que los 9ꝟ rs. de réditos que ha pagado el Seminario han sido tan desproporcionados y excesivos al capital de los 175450 rs. que impuso el Real Fisco á censo, que con ninguna de las clases de enfitéutico, reservativo ni consignarivo irredimible, ni aun con la del consignativo redimible, guarda la justa, legal y debida correspondencia que debe haber entre capital y réditos, y que por lo mismo y las disposiciones de las leyes que no permiten exceso alguno, aunque sea el mínimo, de réditos con pena de nulidad del censo, debe declararse por nulo el contrato de nuestra disputa. Pero respecto á que dichos 9ꝟ rs. de réditos dicen mas proporcion con el capital respectivo al censo consignativo redimible, y el Real Colegio de San Telmo no halla el mayor repáro en la diferencia que va desde 8772 rs. á 9ꝟ con consideracion á que dicha dacion á censo fue como forzada de parte del Santo Oficio, y por tanto acreedor al buen cámbio de la ley, de ahí es que procediendo de buena fe se allana y pide se estime dicho censo en su constitucion como consignativo redimible con los réditos de dichos 9ꝟ rs. y su capital correspondiente de 180ꝟ con la condicion justa y precisa de que se admita al Seminario la redencion, y compute en cuenta y parte de pago de capital y réditos el exceso con que ha pagado éstos á razon de 5 por 100 desde 1705 en que se reduxeron á 3 por 100; todo esto en el caso no esperado de que no se defiera á la primera principal pretension estimando la nulidad del contrato como de censo, y declarándole por de compra y venta absoluta en su origen, en el qual caso tambien procede de justicia el computar los réditos por paga del precio ó valor de las posesiones, como para en ambos casos lo sienta y funda sólidamente el Señor Larrea (*uu*).

El

(*uu*) *En su* Alegacion 24. per tot. *Census qui* ⸸ *vel nullus declaratus sit, redditus percepti sunt res- contra leges constitutus ultra pretium à lege taxâtum,* ⸸ *tituendi, ut compensentur cum sorte principali: pro si postea in judicio ad legitimum modum redactus,* ⸸ *explicatione.* L. 4. 5. 6. et 7. tit. 15. lib. 5. Rec.

73. El Fisco del Santo Oficio no puede negar que para dar las posesiones de San Telmo á censo las mandó tasar y se tasaron en venta por dos Alarifes á quienes lo encargó con reserva: que los aprecios se hicieron por la renta annual: que ésta solo era de 8772 rs. pues todo consta de dichos aprecios y certificacion ya citadas: que el tasar las fincas en venta por su renta formando á ésta el capital por el precio corriente de los censos redimibles era práctica inconcusa en Sevilla *(xx)*: que en 1683 época de la constitucion del censo corrian los redimibles á 5 por 100 que á este respecto no correspondia á la renta de 8772 rs. 18 mrs. mas que el capital de 175450 rs. que dados estos á censo redimible no podian rendir mas que los mismos 8772 rs. 18 mrs. al año só pena de nulidad impuesta por nuestras leyes si se pactase aún el mas mínimo exceso de réditos: que á conseqüencia de esto no pueden sostenerse los 9ɥ rs. ni aún á censo redimible, y mucho menos á perpetuo, reservativo ó enfitéutico que exîgen doble capital en sentir general de los DD. no habiendo alguno que dexe de dar mas precio á estos que á los redimibles: que en tal inteligencia no puede absolutamente estimarse el censo de dichos 9ɥ rs. enfitéutico, reservativo ni irredimible: y que por necesidad debe benigniamente entenderse por consignativo redimible atento el allanamiento del Real Seminario con la condicion ya referida como lo pide en esta segunda pretension subsidiaria, la que reflexionada con madurez mas bien coadyuva y fortalece que debilita la primera y principal.

PUNTO TERCERO.

Que quando no haya lugar á declarar la nulidad de dicho contrato de censo, ni á estimarse éste por consignativo redimible como va propuesto en las anteriores pretensiones, se modere y reduzca la pension de los 9ɥ. rs. á la menor suma que sea justa y proporcionada á la naturaleza y clase que se estime de tal censo.

74. QUanto se ha expuesto en los anteriores puntos conduce á la moderacion de réditos que se solicita en éste, y por el opuesto quanto en éste se expondrá corrobora las anteriores pretensiones en sus respectivos caso y lugar.

La

(xx) *Socueba* ubi supr. fol. 79.n. 27.: *Y ésta es la práctica que de muchos años á esta parte se ha observado y observa en esta Ciudad; y aunque por este modo en la sustancia no se hace al aprecio por menor del intrínseco valor de la finca y partes de que se compone, esto nace de que los compradores principalmente á la renta tienen consideracion, y de otro modo acaso no compráran.*

75. La reduccion á lo justo de todo censo, sea de la clase que fuese, es tan fundada en razon y justicia conmutativa como defendida y sentada en la opinion general de los DD. luego que se advierta la menor desproporcion entre capital y réditos ó el mínimo exceso de éstos con atencion á la pauta de la tasa ó precio legal corriente de los redimibles, y á la naturaleza y condiciones gravosas de los enfitéuticos, reservativos é irredimibles (*yy*).

76. Para ella en nuestro caso no se debe perder de vista el verdadero valor de las posesiones de San Telmo de 175450. rs. regulado por su renta annual en arrendamiento y que sirvió de capital al censo de nuestra disputa, ni menos el precio ya señalado á toda clase de censo, á saber el de un capital doble, del corriente de los consignativos redimibles, que con repeticion expuso la Sala de Provincia del Consejo de Castilla en su Representacion (*zz*) corresponder á los enfitéuticos, é irredimibles.

77 Hablando dicha Sala de los reservativos, y en el caso de no constar el precio ó estimacion de la finca acensuada (que es mas estrecho que el de nuestra disputa, pues constan dos aprecios de las posesiones de San Telmo hechos por su renta annual, y lo que efectivamente importaba ésta en aquella actualidad, regulándola el capital correspondiente á 24ɥ. el millar que debió ser á 20ɥ. el millar por correr así entonces el precio y tasa legal de los censos redimibles, y producir así solamente el valor ó capital en venta de 175450. rs.) dice (*aaa*) en punto á la reduccion á lo justo lo siguiente: *Lo tercero y mas frecuente que si el pensionista no se conviene á baxar la pension se acude al Juez, y se pide y se manda hacer la moderacion á lo justo, y con atencion al estado actual del producto de la alhaja, aunque al tiempo del contrato hubiese sido justa la pension: porque como éste sea un contrato de tracto sucesivo en que quotidie nace la accion, y se hizo con respecto á los frutos, si éstos tuvieron despues menor estimacion, ó la alhaja con el tiempo, ó por caso fortuito no es capaz de tanta pension, de suerte que no podria imponerse al tiempo del contrato*, ó impuesta seria injusta, pide la justicia conmutativa el que la pension se reduzca á lo justo. Para apoyo de esto cita á Hermosilla, Amaya, Fontanela &c.

78 Para que dicha indispensable reduccion de la pension de nuestro

(*yy*) D. Larrea Alleg. 32. num. 15. ibi: *Idem tenuit* Avend. de Cens. cap. 46. n. 4. ubi: *in contractu emphiteutico qui onerosus est admiti posse et debere ad æqualitatem reduci, pro quo expendit* Gaspar Rodric *de ann. reddit.*; *et absolutè in omnibus contractibus probavit Seraphinus.*

(*zz*) *En dicho Expediente general* nn. 50. 55. 56. 60. 64. y 65.

(*aaa*) *Ibid.*

tro censo sea conforme á lo justo y con arreglo á las circunstancias ó condiciones del contrato de censo, parece preciso que antes se determine la clase en que ha de quedar colocado; y ésta precisamente ha de ser la de redimible, en cuyo caso la pension será la legal ó la del enfitéutico con el canon moderado en razon de las ventajas que gana el dueño directo por sus reservas y condiciones que le son propias á la del reservativo como suena en la Escritura, y en éste y en el antecedente caso con la pension correspondiente al capital de los 175450. rs. del valor neto de las fincas, hechas las rebaxas que exîgen su naturaleza y condiciones onerosas precio apreciables de la Escritura.

76. El capital doble, que por su naturaleza requieren los enfitéuticos y resarvativos, pide que el rédito sea la mitad del que á redimible corresponderia al principal de 175450. rs.

80. La calidad de irredimible pide mitad de pension; la reserva del directo dominio pide otra rebaxa de la tercera parte de la pension á lo menos, pues hablando el Sr. D. Andres Diez Navarro *(bbb)* del derecho perteneciente á S. M. en las casas á la malicia ó de incómoda particion sienta la práctica de Cataluña que refiere el Fontanela de estimarse la retencion del dominio en la tercera parte del valor de la finca dada en enfitéusis, interpretándola al caso de darse con limitada pension, no quando se concede con réditos equivalentes á sus frutos; pues en éste se estima en la mitad que es la perteneciente á la Regalia en dichas casas.

81. En resumen, todos los pactos de las 11. primeras condiciones de la Escritura de este censo (27) que previenen á favor de la parte del Santo Oficio y contra el Real Colegio, ademas de la irredimibilidad, la hipoteca expresa en lo labrado y que se labrare con prelacion aún á los alimentos de los Seminaristas, la reserva del directo dominio y del propio fuero activo, la pena de comiso, el inhiesto y bien labrado á discrecion del Santo Oficio, la inestimabilidad de las fincas en ningun tiempo, la renuncia de la lesion ó engaño mayor ó menor, el volverlas caso de mudanza en el mismo estado, la prohibicion de conmutarlas, la transcendencia de la hipoteca aún al heredero particular de alguna de ellas, y la de los 600 mrs. diarios de salarios al cobrador, caso de tener que demandar la pension fuera de Sevilla, y la de haber resarcido en dinero efectivo á los inquilinos por sus mejoras mas de

103600

(bbb) *Alegac. Fisc. por la Regal. de Aposento, punto 11. casas de incomoda particion* n. 1. y 2. f. 163.

(27) Memor. num. 12.

103600 rs. todas fueron onerosas al Colegio y precio apreciables, y deben por lo mismo disminuir la pension del censo á proporcion de la estimacion que se las gradúe, teniendo presente el capital neto de las posesiones al tiempo del contrato de 175450 rs. y el corriente precio legal de los censos redimibles.

82. Sin que contra lo dicho obste el haberse expresado en la Escitura que jamas se habian de apreciar ni poder estimar las fincas, renunciando á este fin la lesion mayor y menor: porque sobre lo irritante de dichas cláusulas por inductivas á la injusticia y á las usuras que á lo menos paliadas con la inestabilidad resultan plenamente probadas en nuestro caso con la exôrbitante pension de los 9ʒ rs. que por mas de una centuria se han exîgido con efecto del Real Colegio, es notorio y queda ya convencido con los mas clásicos DD. que por tales cláusulas no se puede impedir la accion y derecho de las partes agraviadas para reclamarle, y menos en nuestro caso, una vez ya descubierta la realidad de haberse apreciado las fincas en venta por su renta al tiempo de darlas á censo, pues aun quando no se hubiera hecho tal, se debia regular por el que entonces correspondia al rédito de los censos redimibles dándolas el capital en venta por el producto de su renta de 20 años que es lo mismo que á 5 por 100 como era práctico en sentir comun de los DD. *(ccc)*.

83. A estas consideraciones para la reduccion de la pension al mínimo posible, deben agregarse las de haber perdido el Real Colegio de S. Telmo las dos aranzadas de tierra ocupadas para la fábrica del Tabaco, y la haza que se ocupó con el foso de dicha fábrica, sin habérsele saneado por el Santo Oficio, aunque se le demandó de eviccion (28), haber asimismo perdido los 100 rs. annuales del descargadero de la leña por no ser fixo ni tener privilegio exclusivo y ser contingente esta renta al tiempo del contrato; y haber tenido que construir un muelle y plantar estacadas con crecidísimos gastos para resguardar el terreno y librar los edificios de las inundaciones del Rio. Sin que contra esto pueda argüirse con el mayor valor en el dia de lo edificado y adelantado en la fábrica de dicho Real Colegio por la suntuosidad de sus oficinas y huerta con cerca y norias; porque todo esto es efecto de los casi inmensos desembolsos del Colegio, y seria lo mas extraño y ageno de justicia que de sus mismos desembolsos ó con respecto á estos

se

(ccc) Fontanel. Desc. 63. n. 3. *Quod in cognoscendo cujuscumque rei justo valore habetur recursus ad redditum viginti annorum Card. de Luca de Donat.* Disc. 34. n. 15.

(28) Memór. num. 14. y 15.

se le obligase á pagar mas pension que la correspondiente á lo que recibió y conserva del Santo Oficio.

84. Por lo qual espera el Real Colegio de S. Telmo que el Consejo modere y reduzca la pension de los 9ꝟ rs. annuales á la menor cantidad justa y correspondiente á la clase de censo en que se conceptúe y quede declarado el de nuestra disputa, y á las circunstancias y pactos onerosos con que se halla revestido. Pero todo sin perjuicio de las pretensiones primera y segunda, en que insistimos gradualmente supuesto que esta tercera las corrobora.

85. Asi lo esperamos de tan justos y sabios Ministros, y que en conformidad de la Real órden con que se remitió este negocio al Consejo, se consulte á S. M. informando de todo su Real ánimo, para que quede persuadido de la justicia que asiste al Seminario en sus tres respectivas pretensiones. Madrid 20 de Abril de 1790.

Lic. D. Pedro Antonio Perez de Castro.

Lic. D. Juan de Ortega y Casasola.